



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 754 536  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRÅTENMOEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Darko Arandelovic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### 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, 16.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		173 004	148 404
<b>Sum inntekter</b>		<b>173 004</b>	<b>148 404</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	72 216	58 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 216</b>	<b>58 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 788</b>	<b>90 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		185	27
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>185</b>	<b>27</b>
Annen finanskostnad		112 170	75 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 170</b>	<b>75 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 985</b>	<b>-75 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	7 800 000	7 800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 060	8 487
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 060</b>	<b>8 487</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 799	33 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 799</b>	<b>33 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 859</b>	<b>42 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	11 927	23 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 927</b>	<b>23 124</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,7	3 900 000	3 900 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	3 900 000	3 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 060	8 487
Annen kortsiktig gjeld		872	391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 932</b>	<b>8 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 809 932</b>	<b>7 808 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 536728

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 754 536  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRÅTENMOEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Darko Arandelovic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

#### 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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 925 754 536  
GRÅTENMOEN TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		173 004	148 404
<b>Sum inntekter</b>		<b>173 004</b>	<b>148 404</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	72 216	58 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 216</b>	<b>58 384</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 788</b>	<b>90 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		185	27
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>185</b>	<b>27</b>
Annen finanskostnad		112 170	75 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>112 170</b>	<b>75 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 985</b>	<b>-75 005</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Sum overføringer og disponeringer		-11 197	15 015



Organisasjonsnr: 925 754 536  
GRÅTENMOEN TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	7 800 000	7 800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		9 060	8 487
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 060</b>	<b>8 487</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 799	33 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 799</b>	<b>33 515</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 859</b>	<b>42 002</b>
-------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	11 927	23 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 927</b>	<b>23 124</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>
------------------------	----------	---------------	---------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,7	3 900 000	3 900 000



Øvrig langsiktig gjeld	6,7	3 900 000	3 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 060	8 487
Annen kortsiktig gjeld		872	391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 932</b>	<b>8 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 809 932</b>	<b>7 808 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>



Organisasjonsnr: 925 754 536  
GRÅTENMOEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Disponible midler for Gråtenmoen Terrasse Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	33 124	18 109
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-11 197	15 015
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		70 008	70 404	70 000	83 500
Innkrevde felleskostnader renter		102 996	78 000	103 000	156 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>173 004</b>	<b>148 404</b>	<b>173 000</b>	<b>239 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 929	4 681	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		15 450	15 000	15 400	16 000
Medlemskontigent		400	400	400	400
Kontigent NBBL		228	216	200	200
Forsikring		8 487	8 009	8 500	9 200
Kommunale avgifter		38 600	25 792	30 000	46 000
Andre driftskostnader	2	4 122	4 286	8 500	6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>72 216</b>	<b>58 384</b>	<b>68 000</b>	<b>83 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 788</b>	<b>90 020</b>	<b>105 000</b>	<b>156 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		185	27	0	0
Rentekostnad		112 170	75 032	103 000	156 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-111 985</b>	<b>-75 005</b>	<b>-103 000</b>	<b>-156 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-11 197	15 015	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Gråtenmoen Terrasse Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3, 7	7 000 000	7 000 000
Tomter	3, 7	800 000	800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		9 060	8 487
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 060</b>	<b>8 487</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		22 799	33 515
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>22 799</b>	<b>33 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 859</b>	<b>42 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>

Gråtenmoen Terrasse Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
Opptjent egenkapital	4	11 927	23 124
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	5, 7	3 900 000	3 900 000
Borettsinnskudd	6, 7	3 900 000	3 900 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-15	-15
Leverandørgjeld		9 060	8 487
Påløpne renter		887	406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 932</b>	<b>8 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 809 932</b>	<b>7 808 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>

Porsgrunn 31.12.2022

Gråtenmoen Terrasse Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Caroline Schreiber  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tom-Inge Thommesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marija Trenkovska  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Darko Arandjelovic  
Styremedlem

**Gråtenmoen Terrasse Borettslag**



## Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	4 929	4 681
<b>Sum</b>	<b>4 929</b>	<b>4 681</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	900	575
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 222	3 711
<b>Sum</b>	<b>4 122</b>	<b>4 286</b>



Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

**Note 3 - Bygg og tomt**

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 000 000	800 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 000 000	800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 000 000	800 000
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

### Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	11 927	23 124
<b>Sum</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>

### Note 5 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Sør</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>28008553841</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	3 900 000
Lånesaldo 01.01:	3 900 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 900 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 900 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008553841	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 925 000	1 925 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28008553841 har første avdrag 31.12.2040 med kr 30 657	1	1 975 000	5 175
	1	1 925 000	5 044

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	3 900 000	3 900 000
<b>Sum</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 900 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

**Note 7 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 900 000	3 900 000
Borettsinnskudd	3 900 000	3 900 000
<b>Sum</b>	<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	800 000	800 000
Bygninger, garasjer og boder	7 000 000	7 000 000
<b>Sum</b>	<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>

Gråtenmoen Terrasse Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gråtenmoen Terrasse Borettslag**

Styreleder	Caroline Schreiber (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Tom-Inge Thommesen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Marija Trenkovska (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Darko Arandjelovic (sign.)	20.02.2023



## Disponible midler for Gråtenmoen Terrasse Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	33 124	18 109
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-11 197	15 015
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		70 008	70 404	70 000	83 500
Innkrevde felleskostnader renter		102 996	78 000	103 000	156 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>173 004</b>	<b>148 404</b>	<b>173 000</b>	<b>239 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 929	4 681	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		15 450	15 000	15 400	16 000
Medlemskontigent		400	400	400	400
Kontigent NBBL		228	216	200	200
Forsikring		8 487	8 009	8 500	9 200
Kommunale avgifter		38 600	25 792	30 000	46 000
Andre driftskostnader	2	4 122	4 286	8 500	6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>72 216</b>	<b>58 384</b>	<b>68 000</b>	<b>83 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100 788</b>	<b>90 020</b>	<b>105 000</b>	<b>156 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		185	27	0	0
Rentekostnad		112 170	75 032	103 000	156 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-111 985</b>	<b>-75 005</b>	<b>-103 000</b>	<b>-156 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-11 197</b>	<b>15 015</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-11 197	15 015	0	0
Sum overføringer		-11 197	15 015	0	0

Gråtenmoen Terrasse Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3, 7	7 000 000	7 000 000
Tomter	3, 7	800 000	800 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		9 060	8 487
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 060</b>	<b>8 487</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		22 799	33 515
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>22 799</b>	<b>33 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 859</b>	<b>42 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>

Gråtenmoen Terrasse Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
Opptjent egenkapital	4	11 927	23 124
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	5, 7	3 900 000	3 900 000
Borettsinnskudd	6, 7	3 900 000	3 900 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-15	-15
Leverandørgjeld		9 060	8 487
Påløpne renter		887	406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 932</b>	<b>8 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 809 932</b>	<b>7 808 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 831 859</b>	<b>7 842 002</b>

Porsgrunn 31.12.2022

Gråtenmoen Terrasse Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Caroline Schreiber  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tom-Inge Thommesen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marija Trenkovska  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Darko Arandjelovic  
Styremedlem

**Gråtenmoen Terrasse Borettslag**



## Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	4 929	4 681
<b>Sum</b>	<b>4 929</b>	<b>4 681</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	900	575
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 222	3 711
<b>Sum</b>	<b>4 122</b>	<b>4 286</b>



Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

**Note 3 - Bygg og tomt**

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 000 000	800 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 000 000	800 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 000 000	800 000
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningsatts lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

### Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	11 927	23 124
<b>Sum</b>	<b>21 927</b>	<b>33 124</b>

### Note 5 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Sør</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>28008553841</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	3 900 000
Lånesaldo 01.01:	3 900 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 900 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 900 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008553841	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 925 000	1 925 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28008553841 har første avdrag 31.12.2040 med kr 30 657	1	1 975 000	5 175
	1	1 925 000	5 044

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

### Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	3 900 000	3 900 000
<b>Sum</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 900 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag orgnr: 925 754 536

**Note 7 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 900 000	3 900 000
Borettsinnskudd	3 900 000	3 900 000
<b>Sum</b>	<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	800 000	800 000
Bygninger, garasjer og boder	7 000 000	7 000 000
<b>Sum</b>	<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>

Gråtenmoen Terrasse Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gråtenmoen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gråtenmoen Terrasse Borettslag**

Styreleder	Caroline Schreiber (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Tom-Inge Thommesen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Marija Trenkovska (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Darko Arandjelovic (sign.)	20.02.2023



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gråtenmoen Terrasse Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gråtenmoen Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 07.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: AOHBX-NESG7-13GL0-T2N50-D0T71-EKWA4



# PENNEO

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

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

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 91.186.xxx.xxx

2023-03-07 17:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AOHBX-NE5G7-13GLO-TZNS0-DOT71-EKWAA

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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