



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 677 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Planetvegen 531
9024 TOMASJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jøran Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	21 179 183	19 934 830
Sum inntekter		21 179 183	19 934 830
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 293 633	1 227 881
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	9 167 226	9 563 289
Sum kostnader		10 460 860	10 791 169
Driftsresultat		10 718 324	9 143 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	350 621	156 720
Sum finanskostnader	17	7 240 883	4 209 111
Netto finans		-6 890 262	-4 052 390
Ordinært resultat før skattekostnad		3 828 062	5 091 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 718 324	9 143 660
Årsresultat		3 828 062	5 091 270
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 828 062	5 091 270
Sum overføringer og disponeringer		3 828 062	5 091 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 24	100 226 907	100 124 224
Sum varige driftsmidler		100 226 907	100 124 224
Sum anleggsmidler		104 750 427	104 541 127
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		52 378	49 894
Andre fordringer		1 179 738	1 169 577
Sum fordringer		1 232 116	1 219 472
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	12 319 027	14 471 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 795 507	10 054 682
Sum omløpsmidler		9 027 623	11 274 154
SUM EIENDELER		113 778 050	115 815 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-61 039 645	-66 130 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	21	-57 191 782	-61 019 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	24,25	149 427 986	155 268 481
Øvrig langsiktig gjeld	22,23, 24	18 318 950	18 315 950
Sum annen langsiktig gjeld		167 746 936	173 584 431
Sum langsiktig gjeld		167 746 936	173 584 431
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		982 561	1 221 052
Skyldige offentlige avgifter		54 129	47 020
Annen kortsiktig gjeld	24,25	2 186 207	1 982 623
Sum kortsiktig gjeld		3 222 896	3 250 695
Sum gjeld		170 969 832	176 835 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 778 050	115 815 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 399345

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 677 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Planetvegen 531
9024 TOMASJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jøran Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 948 677 946
TERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	21 179 183	19 934 830
Sum inntekter		21 179 183	19 934 830
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 293 633	1 227 881
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	9 167 226	9 563 289
Sum kostnader		10 460 860	10 791 169
Driftsresultat		10 718 324	9 143 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	350 621	156 720
Sum finanskostnader	17	7 240 883	4 209 111
Netto finans		-6 890 262	-4 052 390
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 828 062	5 091 270
Årsresultat		3 828 062	5 091 270
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 828 062	5 091 270
Sum overføringer og disponeringer		3 828 062	5 091 270



Sum langsiktig gjeld		167 746 936	173 584 431
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		982 561	1 221 052
Skyldige offentlige avgifter		54 129	47 020
Annen kortsiktig gjeld	24,25	2 186 207	1 982 623
Sum kortsiktig gjeld		3 222 896	3 250 695
Sum gjeld		170 969 832	176 835 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 778 050	115 815 281



Organisasjonsnr: 948 677 946
TERRASSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2023		Terrassen Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	20 868 864	20 962 365	18 884 091	22 737 016
Andre driftsinntekter	2	310 319	182 500	1 050 739	244 300
Sum inntekter		21 179 183	21 144 865	19 934 830	22 981 316
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	990 633	833 078	924 881	821 886
Styrehonorar	4	303 000	303 000	303 000	315 211
Revisjonshonorar	5	18 910	16 000	13 781	20 000
Forretningsførerhonorar		358 116	358 110	345 000	376 022
Konsulenttjenester	6	807 998	139 000	1 148 856	521 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 451 842	1 740 000	2 591 574	2 267 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	327 567	230 000	119 328	330 000
Annet vedlikehold	9	171 236	79 000	156 476	140 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	107 520	74 000	53 315	87 000
Kostnader TV/Internett		1 111 952	1 159 536	1 105 099	1 144 000
Forsikringsskader	11	30 000	0	-274 700	0
Forsikring	12	819 227	860 688	795 821	876 123
Kontingenter		59 400	59 400	59 400	59 400
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 226 348	3 647 521	2 818 499	4 358 000
Energi og brensel	14	310 412	255 000	224 035	315 000
Andre driftskostnader	15	366 698	315 300	406 805	366 300
Sum kostnader		10 460 860	10 069 633	10 791 169	11 996 942
Driftsresultat		10 718 324	11 075 232	9 143 661	10 984 374
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	350 621	12 800	156 720	50 000
Finanskostnader	17	7 240 883	6 991 930	4 209 111	8 175 767
Resultat finansposter		-6 890 262	-6 979 130	-4 052 390	-8 125 767
Ordinært resultat før skatt		3 828 062	4 096 102	5 091 270	2 858 607
Årets resultat		3 828 062	4 096 102	5 091 270	2 858 607
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		3 828 062	0	5 091 270	0
Sum disponeringer		3 828 062	0	5 091 270	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		8 023 458	8 023 458	9 256 803	5 804 726
Periodens resultat		3 828 062	4 096 102	5 091 270	2 858 607
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-102 683	0	0	0
Avdrag på lån		-72 377 127	-2 486 126	-3 447 615	-2 128 755
Opptak av lån		66 536 632	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-106 617	-500 000	-2 885 600	0
Annen langsiktig gjeld		3 000	0	8 600	0
Endring i disponible midler		-2 218 732	1 109 976	-1 233 345	729 852
Sum disponible midler		5 804 726	9 133 434	8 023 458	6 534 578



Balanse desember 2023 Terrassen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 24	97 856 907	97 754 224
Tomter	19, 24	2 370 000	2 370 000
Sum varige anleggsmidler		100 226 907	100 124 224
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	4 523 520	4 416 903
Sum finansielle anleggsmidler		4 523 520	4 416 903
Sum anleggsmidler		104 750 427	104 541 127
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		52 378	49 894
Forskuddsfakturerte kostnader		1 179 738	1 169 577
Sum fordringer		1 232 116	1 219 472
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 759 320	10 022 468
Innestående på skatetrekkkonto		36 187	32 215
Sum bankinnskudd og kontanter		7 795 507	10 054 682
Sum omløpsmidler		9 027 623	11 274 154
SUM EIENDELER		113 778 050	115 815 281

Terrassen Borettslag



Balanse desember 2023 Terrassen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital 01.01		-61 039 645	-66 130 915
Årets endringer i egenkapital		3 828 062	5 091 270
Sum egenkapital 31.12	21	-57 191 782	-61 019 845
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	24, 25	149 427 986	155 268 481
Borettsinnskudd	22, 24	18 295 950	18 295 950
Depositum	23	23 000	20 000
Sum langsiktig gjeld		167 746 936	173 584 431
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 024	25 347
Leverandørgjeld		982 561	1 221 052
Skyldig off. myndigheter		54 129	47 020
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		92 815	86 742
Påløpne renter		1 601 987	1 210 139
Påløpne avdrag	24, 25	419 393	625 798
Annen kortsiktig gjeld		19 633	1 500
Gjeld finansieringsforetak		28 355	33 097
Sum kortsiktig gjeld		3 222 896	3 250 695
Sum gjeld		170 969 832	176 835 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 778 050	115 815 281

31.12.23

Terrassen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jøran Olsen
Styreleder

Aleksander Bergesen
Styremedlem

Elias Haugseth
Styremedlem

Rolf Arne Marthinsen
Styremedlem

Inge Jarle Aaker Emilsen
Styremedlem

Terrassen Borettslag



Terrassen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Terrassen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	10 046 160	10 045 913	10 716 201	10 829 494
Garasjeleie	160 080	161 460	161 115	351 000
Parkeringsleie	55 200	54 000	54 180	108 000
Renter lån	7 055 196	7 055 330	3 156 305	8 175 767
TV - Internett	1 066 428	1 159 536	1 068 408	1 144 000
Avdrag lån	2 485 800	2 486 126	3 727 882	2 128 755
Sum	20 868 864	20 962 365	18 884 091	22 737 016

Borettslaget består av 198 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter utleie	66 075	80 000	60 500	80 000
Brøyterefusjon	93 202	87 500	105 397	87 500
Inntekter elbillading	31 772	15 000	11 715	26 800
Andre inntekter	119 271	0	873 127	50 000
Sum	310 319	182 500	1 050 739	244 300

Andre inntekter:

Kr 50 000 er mottatt Bonords Bormiljøpris 2023.

Kr 35 373 er innbetaling fra tidligere beboer som har en nedbetalingsplan for å gjøre opp tidligere leieinntekt.

Kr 21 488 er innbetaling for erstatning for påkjørt lyktestolpe.

Kr 10 410 innbetaling for fasadeplater.

Kr 2 000 er fakturert ut for garasjeåpnere.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	658 335	603 059	537 672	581 300
Overtid	115 122	70 000	84 432	100 000
Påløpte feriepenger	92 815	65 879	96 488	65 520
Diverse honorarer	0	0	100 748	0
Andre honorarer	0	4 000	4 000	4 000
Arbeidsgiveravgift	87 600	72 640	82 247	43 766
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	7 332	0	6 853	0
Pensjonskostnader	28 718	15 000	11 926	15 000
Trekkpliktig del diett	69	0	0	0
Gaver til ansatte	0	0	515	0
Yrkesskadeforsikring	0	2 500	0	11 300
Annen personalkostnad	642	0	0	1 000
Sum	990 633	833 078	924 881	821 886

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. I tillegg har det være noen som på timelønn, blant annet helgevakter.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	303 000	303 000	303 000	315 211
Sum	303 000	303 000	303 000	315 211

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	18 910	16 000	13 781	20 000
Sum	18 910	16 000	13 781	20 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	70 479	0	3 263	0
Honorar for juridisk rådgivning	1 544	20 000	400 089	21 000
Teknisk rådgivning	735 976	119 000	745 504	500 000
Sum	807 998	139 000	1 148 856	521 000

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord ifm utredning av garasjeanelegg, forberedelse og deltakelse beboermøte, varslingsbrev for økning i felleskostnad, deltakelse ekstraordinær generalforsamling, bistnad ifm låneopptak.

Juridisk rådgivning er ifm sak i lagmannsretten.

Teknisk rådgivning:

Bonord : kr 192 725, herav kr 11 236 for årlig lisens på Bevar HMS, kr 1 688 for søknad brøyterefusjon, kr 163 126 prosjekt og byggeledelse og kr 16 675 for øvrig teknisk konsulenthonorar.

Asplan Viak: kr 399 220

Cowi : kr 144 031

Borettslaget har et prosjekt ang garasjeanlegget som Bonord, Asplan Viak og Cowi har jobbet med.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	930 269	700 000	2 145 795	800 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	125 681	800 000	81 467	1 075 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	352 234	200 000	326 097	350 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	43 657	40 000	38 214	42 000
Sum	1 451 842	1 740 000	2 591 574	2 267 000

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

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	23 518	50 000	13 917	30 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	304 049	180 000	105 411	300 000
Sum	327 567	230 000	119 328	330 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	2 335	0	0	5 000
Renhold	4 070	2 000	671	0
Snøbrøyting og gressklipping	36 236	0	19 362	40 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	24 321	10 000	35 554	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	56 200	57 000	33 636	60 000
Annet vedlikehold	48 074	10 000	67 253	10 000
Sum	171 236	79 000	156 476	140 000

Annet vedlikehold er i hovedsak søppeltømming, Remiks Næring AS.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	42 053	0	33 465	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	7 020	30 000	13 896	32 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	20 136	6 000	5 954	15 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	38 312	38 000	0	40 000
Sum	107 520	74 000	53 315	87 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-294 700	0
Kostnad forsikringskade	30 000	0	20 000	0
Sum	30 000	0	-274 700	0

Boligselskapet har hatt tre skader som er oppgjort i 2023, egenandel kr 10 000 pr skade.



Terrassen Borettslag - noter

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikring bil	0	8 138	0	9 000
Forsikringspremie	798 265	815 850	776 985	846 160
Premie sikringsfond felleskostnader	20 962	36 700	18 836	20 963
Sum	819 227	860 688	795 821	876 123

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 504 813	2 970 000	2 085 220	3 636 000
Eiendoms- og festeavgift	721 535	677 521	733 279	722 000
Sum	3 226 348	3 647 521	2 818 499	4 358 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	310 412	255 000	224 035	315 000
Sum	310 412	255 000	224 035	315 000

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre kostnader lokaler	0	0	2 196	0
Leie maskiner	2 593	0	0	0
Annen leiekostnad	98 654	96 000	113 474	100 800
Verktøy	15 512	20 000	101 661	50 000
Inventar	11 239	0	0	10 000
Driftsmateriale	36 788	60 000	64 981	25 000
Datautstyr (hardware)	12 232	0	0	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	11 436	0	7 347	10 000
Kontorrekvisita	14 773	10 000	6 473	11 000
Kurs, reiser, møter	2 200	10 000	0	10 000
Elektronisk kommunikasjon	34 143	14 000	17 151	15 000
Porto	0	0	44	0
Drivstoff	47 651	20 000	23 262	40 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	7 526	0	0	0
Annen kostnad transportmidler	8 169	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	8 203	6 300	6 438	7 000
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	1 759	0	822	1 500
Andre reisekostnader	250	0	0	0
Gaver	2 376	0	1 621	0
Styrekostnader	4 059	10 000	17 802	5 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 023	8 000	7 597	5 000
Bank og kortgebyrer	4 729	5 000	4 447	5 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	35 310	22 000	0	30 000
Andre driftskostnader	3 075	30 000	28 488	32 000
Sum	366 698	315 300	406 805	366 300

Annen leiekostnader: Leasing av maskin til snøbrøyting.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	350 621	12 800	156 720	50 000
Sum	350 621	12 800	156 720	50 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	7 238 761	6 991 930	4 209 111	8 175 767
Andre rentekostnader	2 122	0	0	0
Sum	7 240 883	6 991 930	4 209 111	8 175 767

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kostpris garasjeanlegg	Kostpris tilleggsbebyggelse	Påkostning	Påkostning	Påkostning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 304 804	19 500	765 600	5 500 000	2 046 382	511 439
Anskaffelsesår :	1979	1979	1988	1996	1997	1998
Antatt levetid i år :						

	Påkostning	Fiberkabel anlegg	Ladeanlegg el-bil og belysning	Garasjer	Alarmsender til Brannvesenet	Elbil lader gjesteparkering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	79 633	23 050
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	79 633	23 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 882 000	693 000	1 982 310	3 049 189	79 633	23 050
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2008	2023	2023
Antatt levetid i år :						

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Opprinnelse verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 370 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 370 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 370 000
Anskaffelsesår :	1979
Antatt levetid i år :	

Gnr 15/bnr 740.



Terrassen Borettslag - noter

Note 20 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	4 416 903	1 531 303
Innskudd	106 617	2 885 600
Sum	4 523 520	4 416 903

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-61 039 645	-66 130 915
Årets endringer i egenkapital	3 828 062	5 091 270
Sum egenkapital pr. 31.12.	-57 191 782	-61 019 845

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	18 295 950	18 295 950
Sum	24	18 295 950

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Depositum

	2023	2022
Depositum	23 000	20 000
Sum	23 000	20 000

Garasjeportåpner.

Note 24 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	168 143 329	174 190 229
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	100 226 907	100 124 224



Terrassen Borettslag - noter

Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Garasjelån				Renovering av balkongdører.	Refinansiering
Lånenummer:	12119368144	82100161067	82100146459	12133826082	12138787751	16367659487
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2010	2009	2016	2019	2023
Rentesats:	5.30 %	5.34 %	5.34 %	5.30 %	5.30 %	5.10 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.01.2051	02.10.2023	02.10.2023	31.10.2056	01.09.2023	02.04.2050
Opprinnelig lånebeløp:	9 243 843	40 000 000	40 000 000	92 561 517	4 000 000	32 968 700
Lånesaldo 01.01:	1 447 395	34 209 640	33 620 564	82 947 836	3 668 843	0
Avdrag i perioden:	51 236	34 209 640	33 620 564	1 033 249	3 668 843	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	32 968 700
Lånesaldo 31.12:	1 396 159	0	0	81 914 587	0	32 968 700

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	16367659749
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	02.11.2049
Opprinnelig lånebeløp:	33 567 932
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	33 567 932
Lånesaldo 31.12:	33 567 932

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119368144	117	11 933	1 396 161
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133826082	12	476 593	5 719 116
	6	466 721	2 800 326
	21	464 944	9 763 824
	7	455 073	3 185 511

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	58	431 974	25 054 492
	1	430 328	430 328
	5	428 025	2 140 125
	1	423 747	423 747
	38	422 102	16 039 876
	10	363 269	3 632 690
	11	333 358	3 666 938
	28	323 487	9 057 636
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367659487	18	190 559	3 430 062
	28	185 791	5 202 148
	98	172 335	16 888 830
	5	170 746	853 730
	10	144 310	1 443 100
	39	132 072	5 150 808
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367659749	18	194 023	3 492 414
	28	189 168	5 296 704
	98	175 467	17 195 766
	5	173 849	869 245
	10	146 933	1 469 330
	39	134 473	5 244 447
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367659487 har første avdrag 02.01.2024 med kr 148 515	18	190 559	286
	28	185 791	279
	98	172 335	259
	5	170 746	256
	10	144 310	217
	39	132 072	198
Lån 16367659749 har første avdrag 02.02.2024 med kr 156 514	18	194 023	302
	28	189 168	294
	98	175 467	273
	5	173 849	270
	10	146 933	228
	39	134 473	209

Terrassen Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Terrassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terrassen Borettslag

Styreleder	Jøran Olsen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Elias Haugseth (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Rolf Arne Marthinsen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Aleksander Bergesen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Inge Jarle Aaker Emilsen (sign.)	11.04.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Terrassen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avvikle 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. 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.

Tromsø, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 2KUGS-5VPJIB-5HEWL-7OK5B-EPZQF-TUDYS



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-11 09:48:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2KIG5-5VPIB-SHEWL-7OKSB-EPZQT-TUDYS

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>