



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jøran Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	19 934 830	18 472 557
Sum inntekter		19 934 830	18 472 557
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 227 881	1 222 543
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	9 563 288	9 850 869
Sum kostnader		10 791 169	11 073 413
Driftsresultat		9 143 661	7 399 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	156 720	27 107
Sum finanskostnader	17	4 209 111	2 241 222
Netto finans		-4 052 390	-2 214 115
Ordinært resultat før skattekostnad		9 143 661	7 399 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 143 661	7 399 145
Årsresultat		5 091 270	5 185 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 091 270	5 185 029
Sum overføringer og disponeringer		5 091 270	5 185 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,25	100 124 224	100 124 224
Sum varige driftsmidler		100 124 224	100 124 224
Sum anleggsmidler		104 541 127	101 655 527
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		49 894	95 502
Andre fordringer		1 169 577	1 049 315
Sum fordringer		1 219 472	1 144 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	14 471 586	12 300 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 054 682	10 768 871
Sum omløpsmidler		11 274 154	11 913 687
SUM EIENDELER		115 815 281	113 569 214
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-66 130 915	-71 315 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	22	-61 019 845	-66 111 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	155 268 481	158 716 096
Øvrig langsiktig gjeld	23,24, 25	18 315 950	18 307 350
Sum annen langsiktig gjeld		173 584 431	177 023 446
Sum langsiktig gjeld		173 584 431	177 023 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 221 052	1 126 373
Skyldige offentlige avgifter		47 020	40 650
Annen kortsiktig gjeld	25,26	1 982 623	1 489 860
Sum kortsiktig gjeld		3 250 695	2 656 884
Sum gjeld		176 835 126	179 680 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 815 281	113 569 214



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 428081

Enheten

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

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: Jøran Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 948 677 946
TERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	19 934 830	18 472 557
Sum inntekter		19 934 830	18 472 557
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 227 881	1 222 543
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	9 563 288	9 850 869
Sum kostnader		10 791 169	11 073 413
Driftsresultat		9 143 661	7 399 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	156 720	27 107
Sum finanskostnader	17	4 209 111	2 241 222
Netto finans		-4 052 390	-2 214 115
Ordinært resultat før skattekostnad		9 143 661	7 399 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 143 661	7 399 145
Årsresultat		5 091 270	5 185 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 091 270	5 185 029
Sum overføringer og disponeringer		5 091 270	5 185 029



Organisasjonsnr: 948 677 946
TERRASSEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	100 124 224	100 124 224
Sum varige driftsmidler		100 124 224	100 124 224

Sum anleggsmidler		104 541 127	101 655 527
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		49 894	95 502
Andre fordringer		1 169 577	1 049 315
Sum fordringer		1 219 472	1 144 817

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	14 471 586	12 300 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 054 682	10 768 871

Sum omløpsmidler		11 274 154	11 913 687
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		115 815 281	113 569 214
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-66 130 915	-71 315 944
--------------------------	--	-------------	-------------

Sum egenkapital	22	-61 019 845	-66 111 115
-----------------	----	-------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	155 268 481	158 716 096
Øvrig langsiktig gjeld	23,24,25	18 315 950	18 307 350
Sum annen langsiktig gjeld		173 584 431	177 023 446



Sum langsiktig gjeld		173 584 431	177 023 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 221 052	1 126 373
Skyldige offentlige avgifter		47 020	40 650
Annen kortsiktig gjeld	25,26	1 982 623	1 489 860
Sum kortsiktig gjeld		3 250 695	2 656 884
Sum gjeld		176 835 126	179 680 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 815 281	113 569 214



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 2022		Terrassen Borettslag			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	18 884 091	18 367 200	18 104 532	20 962 365
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	0	245 000	0
Andre driftsinntekter	2	1 050 739	56 737	123 025	182 500
Sum inntekter		19 934 830	18 423 937	18 472 557	21 144 865
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	924 881	680 748	919 543	833 078
Styrehonorar	4	303 000	303 000	303 000	303 000
Revisjonshonorar	5	13 781	14 140	12 854	16 000
Forretningsførerhonorar		345 000	345 000	345 000	358 110
Konsulenttjenester	6	1 148 856	361 236	642 674	139 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	2 591 574	3 184 500	3 195 739	1 740 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	119 328	150 000	117 087	230 000
Annet vedlikehold	9	155 805	152 200	135 093	77 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	53 315	139 800	0	74 000
Kostnader TV/Internett		1 105 099	1 111 968	1 088 072	1 159 536
Forsikringskader	11	-274 700	0	46 325	0
Forsikring	12	795 821	821 835	537 806	860 688
Kontingenter		59 400	59 400	59 400	59 400
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 818 499	2 771 590	2 674 169	3 647 521
Energi og brensel	14	224 035	262 400	254 703	255 000
Andre driftskostnader	15	407 475	260 184	741 947	317 300
Sum kostnader		10 791 169	10 618 001	11 073 413	10 069 633
Driftsresultat		9 143 661	7 805 936	7 399 144	11 075 232
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	156 720	12 800	27 107	12 800
Finanskostnader	17	4 209 111	2 459 241	2 241 222	6 991 930
Resultat finansposter		-4 052 390	-2 446 441	-2 214 115	-6 979 130
Årets resultat		5 091 270	5 359 495	5 185 029	4 096 102
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		5 091 270	0	5 185 029	0
Sum disponeringer		5 091 270	0	5 185 029	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		9 256 803	9 256 803	8 023 001	8 023 458
Periodens resultat		5 091 270	5 359 495	5 185 029	4 096 102
Avdrag på lån		-3 447 615	-3 969 753	-3 942 406	-2 486 126
Innskudd øremerkede midler		-2 885 600	-3 056	-2 421	-500 000
Annen langsiktig gjeld		8 600	0	-6 400	0
Endring i disponible midler		-1 233 345	1 386 686	1 233 802	1 109 976
Sum disponible midler		8 023 458	10 643 489	9 256 803	9 133 434



Balanse desember 2022 Terrassen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	97 754 224	94 705 035
Tomter	19, 25	2 370 000	2 370 000
Garasjer	20, 25	0	3 049 189
Sum varige anleggsmidler		100 124 224	100 124 224
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	21	4 416 903	1 531 303
Sum finansielle anleggsmidler		4 416 903	1 531 303
Sum anleggsmidler		104 541 127	101 655 527
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		49 894	95 502
Forskuddsfakturerte kostnader		1 169 577	1 048 895
Kundefordringer		0	420
Sum fordringer		1 219 472	1 144 817
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 022 468	10 742 420
Innestående på skattetrekkskonto		32 215	26 451
Sum bankinnskudd og kontanter		10 054 682	10 768 871
Sum omløpsmidler		11 274 154	11 913 687
SUM EIENDELER		115 815 281	113 569 214

Terrassen Borettslag



Balanse desember 2022 Terrassen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital 01.01		-66 130 915	-71 315 944
Årets endringer i egenkapital		5 091 270	5 185 029
Sum egenkapital 31.12	22	-61 019 845	-66 111 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	155 268 481	158 716 096
Borettsinnskudd	23, 25	18 295 950	18 295 950
Depositum	24	20 000	11 400
Sum langsiktig gjeld		173 584 431	177 023 446
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 347	0
Leverandørgjeld		1 221 052	1 126 373
Skyldig off. myndigheter		47 020	40 650
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		86 742	82 789
Påløpne renter		1 210 139	495 789
Påløpne avdrag	25, 26	625 798	787 730
Annen kortsiktig gjeld		1 500	27 630
Gjeld finansieringsforetak		33 097	95 922
Sum kortsiktig gjeld		3 250 695	2 656 884
Sum gjeld		176 835 126	179 680 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 815 281	113 569 214

31.12.22

Terrassen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jøran Olsen
Styreleder

Gøran Jakobsen
Styremedlem

Morten Johan Berg
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 regnskapskikk, 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:

Avskrivingsraten 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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	10 716 201	10 685 916	10 685 916	10 045 913
Garasjeleie	161 115	161 460	161 460	161 460
Parkeringsleie	54 180	54 000	54 000	54 000
Renter lån	3 156 305	2 435 040	1 990 056	7 055 330
TV - Internett	1 068 408	1 111 968	1 064 448	1 159 536
Avdrag lån	3 727 882	3 918 816	4 148 652	2 486 126
Sum	18 884 091	18 367 200	18 104 532	20 962 365

Borettslaget består av 198 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter utleie	60 500	26 400	31 000	80 000
Brøyterefusjon	105 397	15 337	65 337	87 500
Inntekter elbillading	11 715	15 000	12 948	15 000
Andre inntekter	873 127	0	13 740	0
Sum	1 050 739	56 737	123 025	182 500

Andre inntekter:

Kr 859 127 er innbetaling fra Tromsø Takmontering ihht. vedtak i lagsmannsretten.

Kr 13 200 innbetaling for balkongdører.

Kr 800 innbetaling for trapp.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	537 672	542 229	536 597	603 059
Overtid	84 432	0	56 283	70 000
Påløpte feriepenger	96 488	65 879	83 177	65 879
Diverse honorarer	100 748	0	99 742	0
Andre honorarer	4 000	0	40 000	4 000
Arbeidsgiveravgift	82 247	72 640	82 788	72 640
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	6 853	0	6 571	0
Pensjonskostnader	11 926	0	14 983	15 000
Gaver til ansatte	515	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	0	2 500
Annen personalkostnad	0	0	-598	0
Sum	924 881	680 748	919 543	833 078

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. I tillegg utbetales diverse honoar for brøytevakt og vasking. Andre honorarer er honorar til valgkomite Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	303 000	303 000	303 000	303 000
Sum	303 000	303 000	303 000	303 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	13 781	14 140	12 854	16 000
Sum	13 781	14 140	12 854	16 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	3 263	250 000	355 690	0
Honorar for juridisk rådgivning	400 089	0	0	20 000
Teknisk rådgivning	745 504	111 236	286 984	119 000
Sum	1 148 856	361 236	642 674	139 000

Økonomisk: Protokollførsel generalforsamling- bistand fra Bonord.

Juridisk: Hovedsaklig ifm sak i lagmannsretten. Det er også gitt refusjon på advokatutgifter via IF skadeforsikring på kr 294 700, se note 11.

Teknisk:

Bonord : kr 333 519, herav kr 11 236 for årlig lisens på Bevar HMS.

Asplan Viak: kr 242 500

Cowi : kr 95 531

Ishavstakst: kr 15 738

Byggtakst Nord: kr 58 516

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 145 795	3 059 500	2 867 029	700 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	81 467	50 000	54 864	800 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	326 097	45 000	185 913	200 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	38 214	30 000	87 931	40 000
Sum	2 591 574	3 184 500	3 195 739	1 740 000

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	13 917	0	24 599	50 000
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	105 411	150 000	92 488	180 000
Sum	119 328	150 000	117 087	230 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	19 362	62 200	134 510	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	35 554	80 000	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	33 636	0	0	57 000
Annet vedlikehold	67 253	10 000	583	10 000
Sum	155 805	152 200	135 093	77 000

Annet vedlikehold er søppeltømming.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	33 465	0	0	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	13 896	80 000	0	30 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	5 954	24 800	0	6 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	35 000	0	38 000
Sum	53 315	139 800	0	74 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	-294 700	0	-145 939	0
Kostnad forsikringskade	20 000	0	192 264	0
Sum	-274 700	0	46 325	0

Refusjon gjelder advokatutgifter ved tvist. Kostnad er egenandel for to skadesaker.

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikring bil	0	8 138	1 706	8 138
Forsikringspremie	776 985	776 997	517 994	815 850
Premie sikringsfond felleskostnader	18 836	36 700	18 106	36 700
Sum	795 821	821 835	537 806	860 688

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 085 220	2 094 069	1 996 649	2 970 000
Eiendoms- og festeavgift	733 279	677 521	677 520	677 521
Sum	2 818 499	2 771 590	2 674 169	3 647 521

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	224 035	262 400	254 703	255 000
Sum	224 035	262 400	254 703	255 000



Terrassen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renhold	671	1 000	625	2 000
Andre kostnader lokaler	2 196	0	0	0
Annen leiekostnad	113 474	30 000	382 963	96 000
Verktøy	101 661	50 000	178 775	20 000
Driftsmateriale	64 981	8 200	8 879	60 000
Arbeidsklær og verneutstyr	7 347	0	7 711	0
Kontorrekvisita	6 473	71 200	71 677	10 000
Kurs, reiser, møter	0	9 000	13 500	10 000
Elektronisk kommunikasjon	17 151	12 800	9 940	14 000
Porto	44	0	0	0
Drivstoff	23 262	0	0	20 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	6 438	18 384	9 739	6 300
Fast bilgodtgj oppgavepliktig fra lønnsystemet	822	0	1 224	0
Gaver	1 621	0	0	0
Styrekostnader	17 802	5 000	903	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	7 597	0	0	8 000
Bank og kortgebyrer	4 447	3 900	3 361	5 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	20 000	7 028	22 000
Andre driftskostnader	28 488	27 700	42 624	30 000
Sum	407 475	260 184	741 947	317 300

Andre leiekostnader: Leasing av maskin til snøbrøyting, samt kostnader til leie av søppelcontainer og tinematte.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	156 720	12 800	27 107	12 800
Sum	156 720	12 800	27 107	12 800

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	4 209 111	2 459 131	2 241 150	6 991 930
Andre rentekostnader	0	0	72	0
Annen finanskostnad	0	110	0	0
Sum	4 209 111	2 459 241	2 241 222	6 991 930

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelsesår 1979	
Kostpris opprinnelig	54 304 804
Kostpris garasjeanlegg	19 500
Kostpris tilleggsbebyggelse 1988	765 600
Tilgang 1996	5 500 000
Tilgang 1997	2 046 382
Tilgang 1998	511 439
Tilgang 2010	28 882 000
Fiberkabel anlegg 2011	693 000
Ladeanlegg El-bil og belysning nedre parkering 2019	1 982 310
Garasjer 2008	3 049 189
Bokført verdi pr. 31.12.	97 754 224

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

Omsetning av andelsleiligheter i 2022:

	Gj.snittlig totalverdi (Inkl fellesgjeld):
4 stk. 2-roms leiligheter	3 245 321
12 stk. 3-roms leiligheter	3 687 116
3 stk. 4-roms leiligheter	4 102 441

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 2 370 000

Gnr 15/ bnr 740
Tomten er kjøpt i 1979.

Note 20 - Garasje

	Traktorgarasje
Anskaffelsesår	2008
Kostpris opprinnelig	3 049 189
Garasjer - overført til bygning	-3 049 198
Sum garasje pr. 31.12.	0

Se note 18 - Garasjer overført til bygning



Terrassen Borettslag - noter

Note 21 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	1 531 303	1 528 882
Innskudd	2 885 600	2 421
Sum	4 416 903	1 531 303

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-66 130 915	-71 315 944
Årets endringer i egenkapital	5 091 270	5 185 029
Sum egenkapital pr. 31.12.	-61 019 845	-66 111 115

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 eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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 23 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	18 295 950	18 295 950
Sum	25	18 295 950

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Depositum

	2022	2021
Depositum	20 000	11 400
Sum	20 000	11 400

Garasjeportåpner.

Note 25 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	174 190 229	177 799 776
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	100 124 224	100 124 224

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Note 26 - 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
Formål:	Garasjelån				Renovering av balkongdører.
Lånenummer:	12119368144	82100161067	82100146459	12133826082	12138787751
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2010	2009	2016	2019
Rentesats:	4.16 %	3.85 %	3.85 %	4.16 %	4.16 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.01.2051	01.04.2050	01.10.2049	31.10.2056	20.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	9 243 843	40 000 000	40 000 000	92 561 517	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 498 631	35 114 305	34 661 837	84 465 661	3 763 391
Avdrag i perioden:	51 236	904 665	1 041 273	1 517 825	94 547
Lånesaldo 31.12:	1 447 395	34 209 640	33 620 564	82 947 836	3 668 843

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119368144	117	12 371	1 447 407
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133826082	12	482 604	5 791 248
	6	472 608	2 835 648
	21	470 809	9 886 989
	7	460 813	3 225 691
	58	437 422	25 370 476
	1	435 756	435 756
	5	433 424	2 167 120
	1	429 093	429 093
	38	427 427	16 242 226
	10	367 851	3 678 510
	11	337 563	3 713 193
	28	327 567	9 171 876
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138787751	18	21 206	381 708
	28	20 675	578 900
	98	19 178	1 879 444
	5	19 001	95 005
	10	16 059	160 590
	39	14 697	573 183

Terrassen Borettslag - noter



Terrassen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82100146459	18	194 327	3 497 886
	28	189 465	5 305 020
	98	175 742	17 222 716
	5	174 122	870 610
	10	147 163	1 471 630
	39	134 684	5 252 676
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82100161067	18	197 732	3 559 176
	28	192 784	5 397 952
	98	178 822	17 524 556
	5	177 173	885 865
	10	149 742	1 497 420
	39	137 043	5 344 677



Resultat og balanse med noter for Terrassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terrassen Borettslag

Styreleder	Jøran Olsen (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Rolf Arne Marthinsen (sign.)	21.04.2023
Styremedlem	Inge Jarle Aaker Emilsen (sign.)	24.04.2023
Styremedlem	Morten Johan Berg (sign.)	22.04.2023
Styremedlem	Gøran Jakobsen (sign.)	25.04.2023



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 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 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 avggi 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.

Tromsø, 27. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: SZF4G-MGL6L-UT837-SZCGN-SFNOY-3LGSW



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-04-27 11:50:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 52F4G-MGL6L-UT837-SZCGN-SFNOY-3LGSW

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>