



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 682 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990682321

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 343 995	4 843 335
Sum inntekter		5 343 995	4 843 335
Kostnader			
Lønnskostnad		162 210	119 491
Annen driftskostnad		2 009 632	2 381 446
Sum kostnader		2 171 842	2 500 937
Driftsresultat		3 172 153	2 342 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 330	4 861
Sum finansinntekter		10 330	4 861
Annen finanskostnad		1 482 761	1 345 732
Sum finanskostnader		1 482 761	1 345 732
Netto finans		-1 472 431	-1 340 871
Resultat før skattekostnad		1 699 721	1 001 527
Årsresultat		1 699 721	1 001 527
Totalresultat		1 699 721	1 001 527
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 699 721	1 001 527
Sum overføringer og disponeringer		1 699 721	1 001 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 965 964	60 056 132
Sum varige driftsmidler		59 965 964	60 056 132
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 965 964	60 056 132
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 040	83 203
Andre fordringer		79 738	84 004
Sum fordringer		105 778	167 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 931	117 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 931	117 266
Sum omløpsmidler		109 709	284 473
SUM EIENDELER		60 075 672	60 340 605

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 239 125	20 539 404
Sum opptjent egenkapital		22 239 125	20 539 404
Sum egenkapital		22 454 125	20 754 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 550 384	26 357 958
Øvrig langsiktig gjeld		12 925 000	12 925 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 475 384	39 282 958
Sum langsiktig gjeld		37 475 384	39 282 958
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 158	221 284
Leverandørgjeld		43 820	27 783
Skyldige offentlige avgifter		3 867	666
Annen kortsiktig gjeld		89 318	53 510
Sum kortsiktig gjeld		146 163	303 243
Sum gjeld		37 621 547	39 586 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 075 672	60 340 605



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406215

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 682 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 990 682 321
PORTALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 343 995	4 843 335
Sum inntekter		5 343 995	4 843 335
Kostnader			
Lønnskostnad		162 210	119 491
Annen driftskostnad		2 009 632	2 381 446
Sum kostnader		2 171 842	2 500 937
Driftsresultat		3 172 153	2 342 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 330	4 861
Sum finansinntekter		10 330	4 861
Annen finanskostnad		1 482 761	1 345 732
Sum finanskostnader		1 482 761	1 345 732
Netto finans		-1 472 431	-1 340 871
Resultat før skattekostnad		1 699 721	1 001 527
Årsresultat		1 699 721	1 001 527
Totalresultat		1 699 721	1 001 527
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 699 721	1 001 527
Sum overføringer og disponeringer		1 699 721	1 001 527



Organisasjonsnr: 990 682 321
PORTALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		59 965 964	60 056 132
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 965 964	60 056 132
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 040	83 203
Andre fordringer		79 738	84 004
Sum fordringer		105 778	167 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 931	117 266
Sum omløpsmidler		109 709	284 473
SUM EIENDELER		60 075 672	60 340 605
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	22 239 125	20 539 404
Sum opptjent egenkapital	22 239 125	20 539 404
Sum egenkapital	22 454 125	20 754 404
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 550 384	26 357 958
Øvrig langsiktig gjeld	12 925 000	12 925 000
Sum annen langsiktig gjeld	37 475 384	39 282 958
Sum langsiktig gjeld	37 475 384	39 282 958
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 158	221 284
Leverandørgjeld	43 820	27 783
Skyldige offentlige avgifter	3 867	666
Annen kortsiktig gjeld	89 318	53 510
Sum kortsiktig gjeld	146 163	303 243
Sum gjeld	37 621 547	39 586 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 075 672	60 340 605



Organisasjonsnr: 990 682 321
PORTALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5737

PORTALEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i PORTALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Drøbak Amfi, Inngang E 3. etg. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i PORTALEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra OEF som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå fra OEF foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl-Julius Jakobsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i møtet .



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Karl-Julius Jakobsen

Styremedlem Tone Lauritzen

Styremedlem Lennart Johannes Lothe

Varamedlem Nasli Mina Sabohi

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post portalen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Portalen Borettslag.

Portalen Brl. består av 43 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990 682 321, og ligger i Frogn kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PORTALEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Styrets arbeid 2024

Totalt 6 styremøter

- Planlegging og oppfølging av forsterkningsarbeid i garasjen
- Bytting av vindu
- Oppfølging rundt vedlikeholdsarbeid på bygningsmasse
- Dugnader og innkalling til disse
- Ekstra arbeid pga dårlig oppmøte på dugnader
- Forhandlinger og bestilling av ny nettleverandør - Bli gjeldende fra August 2025. Går over til fiber.
- Forsikringsaker
- Sikring av nødutganger (nødutganglåser)
- Garasjeport og oppfølging reparasjon av denne
- Arbeid ifbm disponible parkeringsplasser og oppklaring rundt rettigheter til parkeringsplasser utlånt av sameiet
- Planlegging av vedlikehold for 2025
- Befaringer og dialog med entreprenørselskaper ifbm planer om takoverbygg mellom passasje fra 2 til 3 etg. Fortsetter 2025
- Diverse vaktmesterarbeid/vedlikehold
- Regnskapsmøter med forretningsfører
- Oppfølging av saker på VIBBO
- Beboerhenvendelser



PORTALEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-18 770	-59 427
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 699 721	1 001 527
Økning annen langsiktig gjeld		0	650 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 057 574	-884 998
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-750 000	-799 389
Økning egenkapital i fellesanlegg		90 169	73 516
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-17 684	40 657
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-36 454	-18 770
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		109 709	284 473
Kortsiktig gjeld		-146 163	-303 243
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-36 454	-18 770



PORTALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 134 570	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 459 316	4 035 840	4 533 000	4 966 000
Andre inntekter	3	109	8 106	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 593 995	4 043 946	4 533 000	4 966 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 210	-19 491	-14 100	-47 500
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 524	-9 996	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-102 720	-97 688	-103 500	-109 000
Konsulenthonorar	7	-26 031	-32 145	-22 500	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-557 526	-1 095 808	-274 500	-176 000
Forsikringer		-18 491	-21 861	-25 000	-25 000
Festeavgift		-141 906	-133 012	-133 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-522 687	-424 060	-450 000	-510 000
Garasjer	10	-91 718	0	0	0
Kostnader sameie	15	-114 360	-157 143	-160 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 867	-296 080	-310 000	-322 000
Andre driftskostnader	11	-111 803	-113 653	-211 500	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 171 842	-2 500 937	-1 809 100	-2 372 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 422 153	1 543 010	2 723 900	2 593 500
Innbetalt andel fellesgjeld		750 000	799 389	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 172 153	2 342 399	2 723 900	2 593 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 330	4 861	0	0
Finanskostnader	13	-1 482 761	-1 345 732	-1 700 000	-1 404 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 472 431	-1 340 871	-1 700 000	-1 404 000
ÅRSRESULTAT		1 699 721	1 001 527	1 023 900	1 189 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 699 721	1 001 527		



PORTALEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	59 865 000	59 865 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	100 964	191 132
SUM ANLEGGSMIDLER		59 965 964	60 056 132
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 040	83 203
Forskuddsbetalte kostnader		79 738	77 717
Andre kortsiktige fordringer		0	6 287
Driftskonto OBOS-banken		1 663	117 259
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 261	0
Sparekonto OBOS-banken		7	7
SUM OMLØPSMIDLER		109 709	284 473
SUM EIENDELER		60 075 672	60 340 605
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 5 000		215 000	215 000
Annen egenkapital	16	22 239 125	20 539 404
SUM EGENKAPITAL		22 454 125	20 754 404
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 550 384	26 357 958
Borettsinnskudd	18	12 925 000	12 925 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 475 384	39 282 958
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 177	52 936
Leverandørgjeld		43 820	27 783
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	3 867	666
Påløpte renter		9 158	130 443
Påløpte avdrag		0	90 841
Annen kortsiktig gjeld	20	31 141	574
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 163	303 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 075 672	60 340 605
Pantstillelse	21	61 003 000	61 253 000
Garantiansvar	15	23 460	27 235
Frogn, 25.03.2025			
Styret i Portalen Borettslag			
Karl-Julius Jakobsen /s/	Tone Lauritzen /s/	Lennart Johannes Lothe /s/	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 190 852
TV/Internett	268 464
Kapitalkostnader IN lån	2 169 756
Reg.kapitalkostnader IN lån	-35 186
Overført til kapitalkostnader	-2 134 570



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER

2 459 316

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korreksjoner kundereskontro	109
SUM ANDRE INNTEKTER	109

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-37 950
Påløpte feriepenger	-4 215
Arbeidsgiveravgift	-20 045
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 210

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 066, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 524.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 343
Andre konsulentonorarer	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-26 031

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-541 304
Drift/vedlikehold VVS	-1 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	13 218
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 623
Kostnader dugnader	-1 343
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-557 526

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 295
Vann- og avløpsavgift	-85 286
Renovasjonsavgift	-31 887
Kommunale avgifter	-344 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-522 687

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-91 718
SUM KOSTNADER GARASJER	-91 718

SUM GARASJER**-91 718****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 766
Datautstyr	-8 597
Annet driftsmateriale	-22 496
Renhold ved firmaer	-52 725
Andre fremmede tjenester	-2 290
Trykksaker	-2 225
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 066
Andre kontorkostnader	-132
Porto	-1 575
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 828
Øreavrundning	6
Velferdskostnader	-500
Tap på fordringer,	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 803

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	1 710
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 070
Andre renteinntekter	1 549
SUM FINANSINNEKTER	10 330

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 481 851
Renter og provisjon på kassekreditt	-910
SUM FINANSKOSTNADER	-1 482 761

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	59 865 000
SUM BYGNINGER	59 865 000

Gnr.16/bnr.13

Tomten er festet av Frogn Bilverksted i 99 år fra 2007.

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

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 38,05% av Portalen Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Portalen Sameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Portalen Sameie og utgjør kr 23 460.

Selskapets andel i Portalen Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Portalen Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 337 084
Egenkapital fra IN tidligere	10 853 284
Egenkapital fra IN 2024	750 000
Reduksjon EK fra IN	-3 701 243
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 239 125

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-700 000
Nedbetalt tidligere	337 427
Nedbetalt i år	67 051
	-295 522

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2023	-650 000
Nedbetalt tidligere	25 688
Nedbetalt i år	290 001
	-334 311



Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2008	-46 728 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 503 643
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	700 522
Nedbetalt tidligere, IN	10 853 284
Nedbetalt i år, IN	750 000
	-23 920 551
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 550 384

NOTE: 18

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-12 925 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-12 925 000

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 261
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 606
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 867

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 740
IN avregning	-26 401
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 141

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 925 000
Pantelån	37 475 384
Beregnete IN-forpliktelser	7 902 041
TOTALT	58 302 425

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 865 000
TOTALT	59 865 000

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative pr. 31.12.24. Styret bekrefter at dette skyldes store utbetalinger til leverandører og lån, disponible midler blir positive på nyåret 2025.

Styret følger opp og vil dersom det er nødvendig opprette kassekreditt eller øke felleskostnadene.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene. Etter at Portalen Sameiet fikk reforhandlet sin forsikringsavtale ble den endringen ikke utført.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 5737 Selskapsnavn: PORTALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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