



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 354 924  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YACHTVÆRFTET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Nedre Storgate 15  
3015 DRAMMEN

### 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: Mattias Nordbø Sturesson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 12.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 055 546	3 456 102
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 055 546</b>	<b>3 456 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	54 768
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 037 265	944 841
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 105 724</b>	<b>999 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 949 822</b>	<b>2 456 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 516	5 986
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 516</b>	<b>5 986</b>
Annen rentekostnad		3 622 049	2 268 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 622 049</b>	<b>2 268 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 602 533</b>	<b>2 263 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>347 288</b>	<b>193 493</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>347 288</b>	<b>193 493</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 288</b>	<b>193 493</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 289	193 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>347 289</b>	<b>193 495</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	269 968 625	269 795 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>269 968 625</b>	<b>269 795 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>269 968 625</b>	<b>269 795 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 836	18 020
Andre fordringer	11	203 423	202 585
<b>Sum fordringer</b>		<b>229 259</b>	<b>220 605</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	14	345 164	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>345 164</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 798	1 158 277
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 454 798</b>	<b>1 158 277</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 029 221</b>	<b>1 378 882</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 997 846</b>	<b>271 173 882</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 326 990	979 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 176 990</b>	<b>829 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 326 990</b>	<b>979 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	153 133 000	153 920 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	116 552 000	115 765 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 685 000</b>	<b>269 685 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>269 685 000</b>	<b>269 685 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		245 514	198 888
Annen kortsiktig gjeld	14,15	740 342	310 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>985 856</b>	<b>509 180</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 670 856</b>	<b>270 194 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 997 846</b>	<b>271 173 882</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	269 685 000	269 685 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371998

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 354 924  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YACHTVÆRFETET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### 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: Mattias Nordbø Sturesson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 921 354 924  
YACHTVÆRFET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 055 546	3 456 102
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 055 546</b>	<b>3 456 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	54 768
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 037 265	944 841
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 105 724</b>	<b>999 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 949 822</b>	<b>2 456 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 516	5 986
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 516</b>	<b>5 986</b>
Annen rentekostnad		3 622 049	2 268 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 622 049</b>	<b>2 268 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 602 533</b>	<b>2 263 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>347 288</b>	<b>193 493</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>347 288</b>	<b>193 493</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 288</b>	<b>193 493</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 289	193 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>347 289</b>	<b>193 495</b>



Organisasjonsnr: 921 354 924  
YACHTVÆRFET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	269 968 625	269 795 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>269 968 625</b>	<b>269 795 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>269 968 625</b>	<b>269 795 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 836	18 020
Andre fordringer	11	203 423	202 585
<b>Sum fordringer</b>		<b>229 259</b>	<b>220 605</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	14	345 164	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>345 164</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 798	1 158 277
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 454 798</b>	<b>1 158 277</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 029 221</b>	<b>1 378 882</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 997 846</b>	<b>271 173 882</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 326 990	979 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 176 990</b>	<b>829 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 326 990</b>	<b>979 701</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	153 133 000	153 920 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	116 552 000	115 765 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>269 685 000</b>	<b>269 685 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>269 685 000</b>	<b>269 685 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		245 514	198 888
Annen kortsiktig gjeld	14,15	740 342	310 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>985 856</b>	<b>509 180</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 670 856</b>	<b>270 194 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 997 846</b>	<b>271 173 882</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	269 685 000	269 685 000



Organisasjonsnr: 921 354 924  
YACHTVÆRFET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Yachtværftet borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Yachtværftet borettslags årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Yachtværftet borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 15. mars 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>869 701</b>	<b>676 207</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	347 289	193 495
Kjøp / salg anleggsmidler	-173 625	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-787 000	-6 000 000
Endringer i andre langsiktige poster	787 000	6 000 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>173 664</b>	<b>193 495</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 043 365</b>	<b>869 701</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Fakturakrav boligselskaper	1 901	5 407
Restanskonto	23 935	12 613
Mellomregning finansieringsforetak	28 124	41
Andre kortsiktige fordringer	679	465
Måleravregning	345 164	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	174 620	163 470
Andre forskuddsbet. kostnader	0	38 608
Bank IN betalinger	1 049	1 177
Driftskonto	1 453 749	1 157 100
Leverandører	-243 579	-198 888
Kunderemittering	-1 935	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-29 787	-13 494
Andre påløpte kostnader	-78 222	0
Påløpte energikostnader	0	-144 660
Måleravregning	-399 523	-412 708
Måleravregning	0	342 898
Måleravregning	-186 292	-78 675
Måleravregning	0	-3 611
Forskudd / overdekning	-46 518	-41
<b>Disponible midler</b>	<b>1 043 365</b>	<b>869 701</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



## Resultatregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 055 546	3 456 102	3 485 920	6 330 349
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 055 546</b>	<b>3 456 102</b>	<b>3 485 920</b>	<b>6 330 349</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 055 546</b>	<b>3 456 102</b>	<b>3 485 920</b>	<b>6 330 349</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	8 460	6 768	7 000	8 460
Styrehonorar	2	60 000	48 000	48 000	60 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		0	0	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	4	203 652	210 160	209 000	214 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	144 201	145 828	145 000	154 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	295	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	34 234	26 462	17 000	23 500
Reparasjon og vedlikehold	8	216 379	131 356	415 000	371 500
Revisjonshonorar		12 805	12 459	5 000	13 500
Forretningsførerhonorar		73 828	71 194	74 000	76 000
Andre honorar	9	10 281	23 321	7 000	7 200
Kontorkostnad		2 099	1 379	0	0
TV/bredbånd		159 834	146 332	160 000	172 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		35	0	0	0
Forsikring		163 470	154 216	166 000	178 800
Andre kostnader	10	16 152	22 134	8 000	9 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 105 724</b>	<b>999 608</b>	<b>1 291 000</b>	<b>1 317 960</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>3 949 822</b>	<b>2 456 494</b>	<b>2 194 920</b>	<b>5 012 389</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 949 822</b>	<b>2 456 494</b>	<b>2 194 920</b>	<b>5 012 389</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		19 516	5 986	0	-500
Rentekostnad		3 622 049	2 268 986	2 077 920	5 053 889
<b>Netto finansposter</b>		<b>3 602 533</b>	<b>2 263 000</b>	<b>2 077 920</b>	<b>5 053 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>347 289</b>	<b>193 495</b>	<b>117 000</b>	<b>-41 500</b>
Overført til/fra annen egenkapital		347 289	193 495	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>347 289</b>	<b>193 495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Yachtværftet borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	94 813 592	94 813 592
Bygninger	3	171 981 408	171 981 408
Påkostninger	3	173 625	0
Garasjer	3	3 000 000	3 000 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>269 968 625</b>	<b>269 795 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	14	345 164	0
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		23 935	12 613
Kundefordringer		1 901	5 407
Andre kortsiktige fordringer	11	28 803	507
Forskuddsbetalte kostnader		174 620	202 078
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 454 798	1 158 277
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 029 221</b>	<b>1 378 882</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 997 846</b>	<b>271 173 882</b>



## Balanse 2022 Yachtværftet borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 176 990	829 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 176 990</b>	<b>829 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 326 990</b>	<b>979 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	153 133 000	153 920 000
Borettsinnskudd		80 046 000	80 046 000
Garasje innskudd		3 000 000	3 000 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	33 506 000	32 719 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>269 685 000</b>	<b>269 685 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		46 518	41
Leverandørgjeld		245 514	198 888
Påløpne renter		29 787	13 494
Kostnader til avregning	14	585 815	148 485
Annen kortsiktig gjeld	15	78 222	148 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>985 856</b>	<b>509 180</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 670 856</b>	<b>270 194 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 997 846</b>	<b>271 173 882</b>
Pantstillelser	16	269 685 000	269 685 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mattias Nordbø Sturesson  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anja Blikstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elise Kleiva Ugland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nicholas Kai Damsleth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jorid Lundeberg  
Styremedlem

**1629 Yachtværftet borettslag Org. nr 921354924**



## Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 014 984	1 014 984
3609 Leie parkering	90 000	90 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	149 040	140 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 638 802	2 211 078
3690 Andre leieinntekter	162 720	0
<b>Sum</b>	<b>5 055 546</b>	<b>3 456 102</b>

Konto 3690 Innkrevd for å dekke bygging av boder.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	6 768
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	60 000	48 000
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>54 768</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Parkeringsplasser	Tomter	Sportsboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 981 408	3 000 000	94 813 592	0
Årets tilgang :	0	0	0	173 625
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 981 408	3 000 000	94 813 592	173 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	171 981 408	3 000 000	94 813 592	173 625
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :				

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 159,4 kvm. G.nr 39, b.nr 90, og utgjør 94.813.592 kr av byggets verdi.

Hjemmel i tomt ligger i eget selskap, Nesbukta Hjemmel AS. Borettslaget er eier av alle aksjer i dette selskapet.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring ASA polise nr. SP2174089.



Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

**Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	175 292	177 994
6392 Containerleie/tømming	6 254	5 125
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	22 106	27 041
<b>Sum</b>	<b>203 652</b>	<b>210 160</b>

**Note 5 - Kommunale avgifter**

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	144 201	145 828
<b>Sum</b>	<b>144 201</b>	<b>145 828</b>

**Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.**

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	295	0
<b>Sum</b>	<b>295</b>	<b>0</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	479	14 846
6540 Inventar	21 552	7 400
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 199
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 009	2 048
6552 Driftsmateriell	1 194	969
<b>Sum</b>	<b>34 234</b>	<b>26 462</b>

6540 Benker og sykkelstativ.

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	10 765	11 213
6603 Vedlikehold elektro	27 832	4 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	78 498	0
6611 Vedlikehold heiser	8 063	16 612
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	40 925
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	47 840	38 377
6641 Malerarbeider	0	386
6648 Vedlikehold dører og porter	43 382	19 844
<b>Sum</b>	<b>216 379</b>	<b>131 356</b>



**Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag**

---

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

6602 feilsøk lekkasjer.

6603 utebelysning og antenne.

6611 service heis.

6621 service på varme/sanitær, gassanlegg og ventilasjon.

6648 kontroll og service på bom, reparasjon av port, leddport m/ motor i p-kjeller og dør til bod i kjeller

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



## Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

### Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 281	13 446
6720 Juridisk honorar	0	9 875
<b>Sum</b>	<b>10 281</b>	<b>23 321</b>

6714 Fakturering av IN tilleggsavtale, møtedeltakelse og varsel om endring av felleskostnader.

### Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	9 389	5 160
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 075	12 135
7770 Betalingskostnader	1 105	1 158
7773 Omkostninger innkreving	583	509
7790 Andre kostnader	0	3 154
7795 Husleietap	0	18
<b>Sum</b>	<b>16 152</b>	<b>22 134</b>

### Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	28 124	41
1570 Andre kortsiktige fordringer	679	465
<b>Sum</b>	<b>28 803</b>	<b>507</b>

1542 Til gode Klare finans, utbetales 2023.

1570 Renter Klare finans, utbetales 2023.



Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	150 000	0	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	829 701	347 289	1 176 990
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>829 701</b>	<b>347 289</b>	<b>1 176 990</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>979 701</b>	<b>347 289</b>	<b>1 326 990</b>



## Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>98207820679</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	186 639 000
Lånesaldo 01.01:	153 920 000
Avdrag i perioden:	787 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>153 133 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	153 133 000
Andelssaldo 01.01:	32 719 000
Innbetalt IN i perioden:	787 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>33 506 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>186 639 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207820679	1	7 203 000	7 203 000
	1	7 135 000	7 135 000
	2	6 890 000	13 780 000
	3	6 638 000	19 914 000
	4	6 288 000	25 152 000
	3	6 148 000	18 444 000
	1	6 085 000	6 085 000
	1	5 593 000	5 593 000
	6	5 588 000	33 528 000
	1	5 238 000	5 238 000
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 101 000	3 101 000
	2	2 000 000	4 000 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 98207820679 har første avdrag 30.12.2029 med kr 689 465

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	7 203 000	10 810
	1	7 135 000	10 708
	2	6 890 000	10 340
	3	6 638 000	9 962
	4	6 288 000	9 437
	3	6 148 000	9 227
	1	6 085 000	9 132
	1	5 593 000	8 394
	6	5 588 000	8 386
	1	5 238 000	7 861
	1	3 960 000	5 943
	1	3 101 000	4 654
	2	2 000 000	3 002



**Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Yachtværftet borettslag

### Note 14 - Kostnader til avregning

	2022
IB	-148 485,00
A konto oppvarming	-329 076,00
A konto varmtvann	-164 004,00
A konto El-bil	-48 330,00
Kostnader strøm	630 695,00
Korrigering avregning 2019 - 31.03.2022	-181 451,00
<b>Beløp til avregning 2022</b>	<b>-240 651,00</b>

Varmeregnskapet blir avregnet av Usbl pr. 31.03. hvert år. Neste avregning er for periode 01.04.2022 - 31.12.2022. Faktureres andelseierne i 2023.

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	144 660
2979 Andre forskudd	0	3 611
2980 Andre påløpte kostnader	78 222	0
<b>Sum</b>	<b>78 222</b>	<b>148 271</b>

Konto 2980 kostnader for 2022 som forfaller til betaling i 2023.

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	189 639 000
Innskuddskapital	80 046 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>269 685 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>269 968 625</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 80 046 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Yachtværftet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Yachtværftet borettslag**

Styreleder	Mattias Nordbø Stuesson (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Elise Kleiva Ugland (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Jorid Lundeberg (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Nicholas Kai Damsleth (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Anja Blikstad (sign.)	12.03.2023