



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Truls Woxen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 890 904	6 768 738
Sum inntekter		6 890 904	6 768 738
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	336 508	330 462
Annen driftskostnad	1,4,5,6	3 267 784	3 079 090
Sum kostnader		3 604 292	3 409 551
Driftsresultat		3 286 612	3 359 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		17 010	2 745
Sum finansinntekter		17 010	2 745
Annen finanskostnad		1 260 218	755 989
Sum finanskostnader		1 260 218	755 989
Netto finans		-1 243 208	-753 244
Ordinært resultat før skattekostnad		2 043 404	2 605 942
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 043 404	2 605 942
Årsresultat		2 043 404	2 605 942
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		2 043 404	2 605 942



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	36 132 479	36 132 479
Maskiner og anlegg	7	190 357	223 463
Sum varige driftsmidler		36 322 836	36 355 942
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	2 622 201	2 177 182
Sum finansielle anleggsmidler		2 622 201	2 177 182
Sum anleggsmidler		38 945 037	38 533 124
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	20 938	453 817
Sum fordringer		20 938	453 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 170	1 190 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 170	1 190 828
Sum omløpsmidler		1 416 108	1 644 645
SUM EIENDELER		40 361 145	40 177 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	8 700	8 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		8 700	8 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-20 281 535	-22 324 938
Sum opptjent egenkapital		-20 281 535	-22 324 938
Sum egenkapital	11	-20 272 835	-22 316 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	49 377 816	51 024 136
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	10 952 400	10 952 400
Sum annen langsiktig gjeld		60 330 216	61 976 536
Sum langsiktig gjeld		60 330 216	61 976 536
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 571	505 446
Skyldige offentlige avgifter		8 076	635
Annen kortsiktig gjeld		20 116	11 391
Sum kortsiktig gjeld		303 763	517 472
Sum gjeld		60 633 979	62 494 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 361 145	40 177 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 328574

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 427 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREIDABLIKK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Truls Woxen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.03.2023



Organisasjonsnr: 952 427 245
BREIDABLIKK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 890 904	6 768 738
Sum inntekter		6 890 904	6 768 738
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	336 508	330 462
Annen driftskostnad	1,4,5,6	3 267 784	3 079 090
Sum kostnader		3 604 292	3 409 551
Driftsresultat		3 286 612	3 359 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		17 010	2 745
Sum finansinntekter		17 010	2 745
Annen finanskostnad		1 260 218	755 989
Sum finanskostnader		1 260 218	755 989
Netto finans		-1 243 208	-753 244
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 043 404	2 605 942
Årsresultat		2 043 404	2 605 942
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		2 043 404	2 605 942



Organisasjonsnr: 952 427 245
BREIDABLIKK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,14	36 132 479	36 132 479
Maskiner og anlegg	7	190 357	223 463
Sum varige driftsmidler		36 322 836	36 355 942

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	2 622 201	2 177 182
Sum finansielle anleggsmidler		2 622 201	2 177 182

Sum anleggsmidler		38 945 037	38 533 124
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	20 938	453 817
Sum fordringer		20 938	453 817

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 170	1 190 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 170	1 190 828

Sum omløpsmidler		1 416 108	1 644 645
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		40 361 145	40 177 769
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		8 700	8 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	-20 281 535	-22 324 938
Sum opptjent egenkapital		-20 281 535	-22 324 938

Sum egenkapital	11	-20 272 835	-22 316 238
------------------------	-----------	--------------------	--------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	49 377 816	51 024 136
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	10 952 400	10 952 400
Sum annen langsiktig gjeld		60 330 216	61 976 536
Sum langsiktig gjeld		60 330 216	61 976 536
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 571	505 446
Skyldige offentlige avgifter		8 076	635
Annen kortsiktig gjeld		20 116	11 391
Sum kortsiktig gjeld		303 763	517 472
Sum gjeld		60 633 979	62 494 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 361 145	40 177 769



Organisasjonsnr: 952 427 245
BREIDABLIKK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Breidablikk Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Breidablikk 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MJOZP-05HQ0-AXDSN-SIOAK-0IEBL-7PW20



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M1OZP-QSHQQ-AXDSN-SIOAK-0IEBL-7PW2O

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>



Styret i Breidablikk Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 14.03.2023 kl.18:00
GREP Grenland, Floodmyrvegen 29, 3946 Porsgrunn (Engerfeltet)

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Ingen saker mottatt

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Breidablikk Borettslag for 2022

Generell informasjon

Breidablikk Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Truls Woxen, Utsikten 28
Styremedlem, Nina Rygh Johansen, Utsikten 33
Styremedlem, Tone Lillefjære, Utsikten 24
Varamedlem, Arne Henry Hegna, Utsikten 33
Varamedlem, Eivind Pedersen, Utsikten 4

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 11 styremøter, hvor 29 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 1 sak om familieoverdragelse.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har jobbet med utførelse av vedlikehold av endevegger som vender mot syd. På grunn av den økonomiske situasjonen med økte renter og høy prisstigning, er dette arbeidet satt på vent inntil videre.

Brannvesenet har sjekket rømningsvei i parkeringshuset. Rømningsveien er godkjent etter ferdigattesten som ble utferdiget i mars 1984.

Det er avholdt 2 dugnader, vår og høst med imponerende antall fremmøtte. Som alltid blir ettermiddagen avsluttet med pizza og drikke som takk for flott innsats. Borettslaget er også heldig som har andelseiere som jobber jevnt og trutt hele året slik at hele området fremstår som godt vedlikeholdt og et godt sted å bo.

Det er opparbeidet 3 korttids-parkeringsplasser ved miljøstasjonen utenfor Utsikten 20. Parkeringsplass merket «Brendemo» er også gjort om til korttidsparkering.

Borettslaget var ofte plaget av at det stadig kom biler med personer som spiste fastfood på taket av parkeringshuset. De som spiste middagen sin der, var ikke spesielt opptatt av å ta med seg søppelet sitt igjen. Resultatet av dette ble at det i september ble installert elektrisk bom for å komme inn på taket til parkeringshuset. Nå er det bare beboere og våre gjester som har adgang til taket av parkeringshuset.

Høsten 2022 innførte Renovasjon i Grenland innføre egen dunk for matavfall og sekk til oppsamling av plast. Det ble mange nye dunker til kun matavfall. Nye matposer vil være i



bambus og ha holdbarhetsdato. Plastavfall skal samles opp i hver enkelt leilighet og det ble satt opp sekkekroker til å henge disse posene på i hver miljøstasjon. Ordningen fungerer bra i borettslaget.

I skrånningen utenfor Utsikten 4 er busker og røtter fjernet og det er lagt på fiberduk og bark.

I desember ble det inngått en mer fleksibel løsning med Altibox for andelseiere med når det gjelder tv- og underholdningspakke.

Andelseiere har blitt gitt månedlig informasjon og påminnelser gjennom «Utsiktsposten».

Fortløpende håndtering av søknader og henvendelser fra andelseiere. Forøvrig har det blitt gitt fortløpende hjelp og utbedringer i forhold til jevnlig henvendelser fra andelseiere.

Fremtidsplaner

Vedlikehold av endevegger som vender mot syd.

Utvendig vedlikehold av parkeringshus.

Vanlig vedlikehold.

Gradvis økning av husleien i 2023 for å være så forsiktige som mulig for å begrense virkning av pris- og renteøkninger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.01.2023



Disponible midler for Breidablikk Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	1 127 174	656 739
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 043 404	2 605 942
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	33 106	34 198
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-1 646 320	-1 777 210
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-445 019	-392 495
C: Årets endring disponible midler	-14 829	470 435
D: Disponible midler 31.12.	1 112 344	1 127 174
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 092 427	1 119 856



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 132 044	4 123 824	4 132 000	4 347 000
Innkrevde felleskostnader renter		952 968	859 920	953 000	1 975 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 799 892	1 759 944	1 800 000	1 420 000
Andre inntekter		0	18 600	0	0
Salgsinntekter		6 000	6 450	0	0
Sum inntekter		6 890 904	6 768 738	6 885 000	7 742 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 349	8 568	9 000	10 000
Styrehonorar	2	275 000	275 000	275 000	275 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		41 584	40 837	38 800	38 800
Forretningsførerhonorar		194 538	189 018	195 000	202 000
Medlemskontigent		17 398	17 398	17 400	17 400
Kontigent NBBL		9 918	9 396	9 700	10 500
Sikringsfond felleskostnader		10 440	9 396	9 700	11 000
Brøyting - strøing		88 250	78 838	70 000	70 000
Plenklipp		49 450	55 463	70 000	70 000
Andre lønnskostnader	3	19 924	14 625	0	0
Vedlikehold	4	469 074	595 180	783 000	780 000
Serviceavtaler		63 941	27 862	29 000	30 000
Kabel-tv		380 886	394 687	380 000	420 000
Forsikring		521 837	424 845	468 000	432 000
Kommunale avgifter		1 213 762	1 062 796	1 150 000	1 260 000
Energi, strøm		100 057	86 252	70 000	80 000
Renhold, fellesareal		0	0	12 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		37 324	28 287	20 000	26 000
Kontorrekvisita, trykksaker		807	3 270	3 000	3 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 031	1 785	2 000	2 500
Andre driftskostnader	5	48 129	46 647	90 000	90 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		8 585	0	0	0
Bomiljø		8 902	5 204	20 000	20 000
Avskrivninger	6	33 106	34 198	33 000	33 000
Sum driftskostnader		3 604 292	3 409 551	3 754 600	3 896 200
Driftsresultat		3 286 612	3 359 187	3 130 400	3 845 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 010	2 745	0	40 000
Rentekostnad		1 260 218	755 989	953 000	1 975 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 243 208	-753 244	-953 000	-1 935 000
Årsresultat		2 043 404	2 605 942	2 177 400	1 910 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		2 043 404	2 605 942	0	0
Sum overføringer		2 043 404	2 605 942	0	0

Breidablikk Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	35 511 544	35 511 544
Tomter	8, 14	620 935	620 935
Andre driftsmidler	7	190 357	223 463
Sum varige driftsmidler		36 322 836	36 355 942
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	2 622 201	2 177 182
Sum finansielle anleggsmidler		2 622 201	2 177 182
Sum anleggsmidler		38 945 037	38 533 124
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 918	7 317
Andre leierestanser		770	420
Andre fordringer	10	250	0
Periodisert kostnad		0	446 080
Sum fordringer		20 938	453 817
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 395 170	1 190 828
Sum bankinnskudd og liknende		1 395 170	1 190 828
Sum omløpsmidler		1 416 108	1 644 645
SUM EIENDELER		40 361 145	40 177 769

Breidablikk Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	8 700	8 700
Opptjent egenkapital	11	-20 281 535	-22 324 938
Sum egenkapital	11	-20 272 835	-22 316 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	49 377 816	51 024 136
Borettsinnskudd	13, 14	10 952 400	10 952 400
Sum langsiktig gjeld		60 330 216	61 976 536
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 621	6 777
Leverandørgjeld		275 571	505 446
Skyldig off. myndigheter		8 076	635
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 214	0
Påløpne renter		10 281	4 614
Sum kortsiktig gjeld		303 763	517 472
Sum gjeld		60 633 979	62 494 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 361 145	40 177 769

Porsgrunn 31.12.2022
Breidablikk Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Truls Woxen
Leder

Nina Rygh Johansen
Styremedlem

Tone Lillefjære
Styremedlem

Breidablikk Borettslag



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	9 349	8 568
Sum	9 349	8 568

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	275 000	275 000
Sum	275 000	275 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Breidablikk Borettslag



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	17 710	0
5102 Tidlønn	0	13 000
5150 Opptjente feriepenger	2 214	1 625
Sum	19 924	14 625

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	19 814	188 827
6602 Vedlikehold VVS	2 583	9 896
6603 Vedlikehold av el.anlegg	31 108	14 110
6604 Vedlikehold uteanlegg	343 552	49 541
6607 Vedlikehold/leie garasjer	62 017	319 188
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	0	3 619
Sum	469 074	595 180

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	2 050	0
6462 Containerleie, søppeltømming	28 795	23 283
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 223	18 224
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 744	3 626
7790 Andre kostnader	1 794	0
Sum	48 129	46 647

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	33 106	34 198
Sum	33 106	34 198



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 7 - Andre driftsmidler

	Lagercontainer	Ladestasjon for EI-Bil	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 844	331 056	185 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 844	331 056	185 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 844	140 699	185 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	190 357	0
Årets avskrivninger :	0	33 106	0
Anskaffelsesår :	2011	2018	2010
Antatt levetid i år :	10	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 511 544	620 935
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 511 544	620 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 511 544	620 935
Anskaffelsesår :	1981	1981
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	2 622 201	2 177 182
Sum	2 622 201	2 177 182

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	250	0
Sum	250	0

Breidablikk Borettslag



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	8 700	8 700
2070 Akkumulert resultat	-20 281 535	-22 324 938
Sum	-20 272 835	-22 316 238

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947050219
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	53 236 980
Lånesaldo 01.01:	51 024 136
Avdrag i perioden:	1 646 320
Lånesaldo 31.12:	49 377 816
Saldo 5 år frem i tid:	42 157 272

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050219	4	613 413	2 453 652
	3	598 632	1 795 896
	4	595 436	2 381 744
	11	586 048	6 446 528
	17	583 251	9 915 267
	3	577 858	1 733 574
	36	565 274	20 349 864
	3	504 552	1 513 656
	6	464 604	2 787 624

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



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note

Note 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		10 952 400	10 952 400
Sum	14	10 952 400	10 952 400

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		49 377 816	51 024 136
Borettsinnskudd		10 952 400	10 952 400
Sum		60 330 216	61 976 536
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Tomt		620 935	620 935
Bygninger, garasjer og boder		35 511 544	35 511 544
Sum		36 132 479	36 132 479

Breidablikk Borettslag



Resultat og balanse med noter for Breidablikk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breidablikk Borettslag

Styreleder	Truls Woxen (sign.)	10.02.2023
Styremedlem	Tone Lillefjære (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Nina Rygh Johansen (sign.)	09.02.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Breidablikk Borettslag

Konklusjon

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 14.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MJOZP-05HQ0-AXDSN-SIOAK-0IEBL-7PW20



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-14 18:33:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M1OZP-QSHQQ-AXDSN-SIOAK-0IEBL-7PW2O

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>



Disponible midler for Breidablikk Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	1 127 174	656 739
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 043 404	2 605 942
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	33 106	34 198
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 646 320	-1 777 210
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-445 019	-392 495
C: Årets endring disponible midler	-14 829	470 435
D: Disponible midler 31.12.	1 112 344	1 127 174
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 092 427	1 119 856



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 132 044	4 123 824	4 132 000	4 347 000
Innkrevde felleskostnader renter		952 968	859 920	953 000	1 975 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 799 892	1 759 944	1 800 000	1 420 000
Andre inntekter		0	18 600	0	0
Salgsinntekter		6 000	6 450	0	0
Sum inntekter		6 890 904	6 768 738	6 885 000	7 742 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 349	8 568	9 000	10 000
Styrehonorar	2	275 000	275 000	275 000	275 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		41 584	40 837	38 800	38 800
Forretningsførerhonorar		194 538	189 018	195 000	202 000
Medlemskontigent		17 398	17 398	17 400	17 400
Kontigent NBBL		9 918	9 396	9 700	10 500
Sikringsfond felleskostnader		10 440	9 396	9 700	11 000
Brøyting - strøing		88 250	78 838	70 000	70 000
Plenklipp		49 450	55 463	70 000	70 000
Andre lønnskostnader	3	19 924	14 625	0	0
Vedlikehold	4	469 074	595 180	783 000	780 000
Serviceavtaler		63 941	27 862	29 000	30 000
Kabel-tv		380 886	394 687	380 000	420 000
Forsikring		521 837	424 845	468 000	432 000
Kommunale avgifter		1 213 762	1 062 796	1 150 000	1 260 000
Energi, strøm		100 057	86 252	70 000	80 000
Renhold, fellesareal		0	0	12 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		37 324	28 287	20 000	26 000
Kontorrekvisita, trykksaker		807	3 270	3 000	3 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 031	1 785	2 000	2 500
Andre driftskostnader	5	48 129	46 647	90 000	90 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		8 585	0	0	0
Bomiljø		8 902	5 204	20 000	20 000
Avskrivninger	6	33 106	34 198	33 000	33 000
Sum driftskostnader		3 604 292	3 409 551	3 754 600	3 896 200
Driftsresultat		3 286 612	3 359 187	3 130 400	3 845 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 010	2 745	0	40 000
Rentekostnad		1 260 218	755 989	953 000	1 975 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 243 208	-753 244	-953 000	-1 935 000
Årsresultat		2 043 404	2 605 942	2 177 400	1 910 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		2 043 404	2 605 942	0	0
Sum overføringer		2 043 404	2 605 942	0	0

Breidablikk Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	35 511 544	35 511 544
Tomter	8, 14	620 935	620 935
Andre driftsmidler	7	190 357	223 463
Sum varige driftsmidler		36 322 836	36 355 942
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	2 622 201	2 177 182
Sum finansielle anleggsmidler		2 622 201	2 177 182
Sum anleggsmidler		38 945 037	38 533 124
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 918	7 317
Andre leierestanser		770	420
Andre fordringer	10	250	0
Periodisert kostnad		0	446 080
Sum fordringer		20 938	453 817
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 395 170	1 190 828
Sum bankinnskudd og liknende		1 395 170	1 190 828
Sum omløpsmidler		1 416 108	1 644 645
SUM EIENDELER		40 361 145	40 177 769

Breidablikk Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	8 700	8 700
Opptjent egenkapital	11	-20 281 535	-22 324 938
Sum egenkapital	11	-20 272 835	-22 316 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	49 377 816	51 024 136
Borettsinnskudd	13, 14	10 952 400	10 952 400
Sum langsiktig gjeld		60 330 216	61 976 536
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 621	6 777
Leverandørgjeld		275 571	505 446
Skyldig off. myndigheter		8 076	635
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 214	0
Påløpne renter		10 281	4 614
Sum kortsiktig gjeld		303 763	517 472
Sum gjeld		60 633 979	62 494 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 361 145	40 177 769

Porsgrunn 31.12.2022
Breidablikk Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Truls Woxen
Leder

Nina Rygh Johansen
Styremedlem

Tone Lillefjære
Styremedlem

Breidablikk Borettslag



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	9 349	8 568
Sum	9 349	8 568

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	275 000	275 000
Sum	275 000	275 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Breidablikk Borettslag



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	17 710	0
5102 Tidlønn	0	13 000
5150 Opptjente feriepenger	2 214	1 625
Sum	19 924	14 625

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	19 814	188 827
6602 Vedlikehold VVS	2 583	9 896
6603 Vedlikehold av el.anlegg	31 108	14 110
6604 Vedlikehold uteanlegg	343 552	49 541
6607 Vedlikehold/leie garasjer	62 017	319 188
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	0	3 619
Sum	469 074	595 180

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	2 050	0
6462 Containerleie, søppeltømming	28 795	23 283
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 223	18 224
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 744	3 626
7790 Andre kostnader	1 794	0
Sum	48 129	46 647

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	33 106	34 198
Sum	33 106	34 198



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 7 - Andre driftsmidler

	Lagercontainer	Ladestasjon for EI-Bil	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 844	331 056	185 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 844	331 056	185 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 844	140 699	185 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	190 357	0
Årets avskrivninger :	0	33 106	0
Anskaffelsesår :	2011	2018	2010
Antatt levetid i år :	10	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk levetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 511 544	620 935
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 511 544	620 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 511 544	620 935
Anskaffelsesår :	1981	1981
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	2 622 201	2 177 182
Sum	2 622 201	2 177 182

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 10 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	250	0
Sum	250	0

Breidablikk Borettslag



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	8 700	8 700
2070 Akkumulert resultat	-20 281 535	-22 324 938
Sum	-20 272 835	-22 316 238

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947050219
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	53 236 980
Lånesaldo 01.01:	51 024 136
Avdrag i perioden:	1 646 320
Lånesaldo 31.12:	49 377 816
Saldo 5 år frem i tid:	42 157 272

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050219	4	613 413	2 453 652
	3	598 632	1 795 896
	4	595 436	2 381 744
	11	586 048	6 446 528
	17	583 251	9 915 267
	3	577 858	1 733 574
	36	565 274	20 349 864
	3	504 552	1 513 656
	6	464 604	2 787 624

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



Noter for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

Note

Note 13 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		10 952 400	10 952 400
Sum	14	10 952 400	10 952 400

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		49 377 816	51 024 136
Borettsinnskudd		10 952 400	10 952 400
Sum		60 330 216	61 976 536
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Tomt		620 935	620 935
Bygninger, garasjer og boder		35 511 544	35 511 544
Sum		36 132 479	36 132 479

Breidablikk Borettslag



Resultat og balanse med noter for Breidablikk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breidablikk Borettslag

Styreleder	Truls Woxen (sign.)	10.02.2023
Styremedlem	Tone Lillefjære (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Nina Rygh Johansen (sign.)	09.02.2023