



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 946 129
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SJØHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Kragerø Bolig- og Byggelag Torvgata 2 3770 KRAGERØ

### 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:	Ottar Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2023

### 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, 23.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		378 726	374 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>378 726</b>	<b>374 316</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	143 828	118 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>143 830</b>	<b>118 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 896</b>	<b>255 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		348	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>348</b>	<b>500</b>
Annen rentekostnad		51 155	55 410
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 155</b>	<b>55 410</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 807</b>	<b>-54 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>184 091</b>	<b>200 885</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 091</b>	<b>200 885</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 089</b>	<b>200 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 089	200 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 089</b>	<b>200 885</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	4,8	7 275 000	7 275 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 275 000</b>	<b>7 275 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 275 000</b>	<b>7 275 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	8 287
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>8 287</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		419 477	382 850
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>419 477</b>	<b>382 850</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>419 477</b>	<b>391 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 694 477</b>	<b>7 666 137</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	25 000	25 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 992 571	3 808 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 992 571</b>	<b>3 808 482</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 017 572</b>	<b>3 833 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	1 798 033	1 952 013
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 850 000	1 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 033</b>	<b>3 802 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 033</b>	<b>3 802 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 012	323
Annen kortsiktig gjeld		27 861	30 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 872</b>	<b>30 642</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 676 905</b>	<b>3 832 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 694 477</b>	<b>7 666 137</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624442

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 946 129  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJØHEIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kragerø Bolig- og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

**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: Ottar Monsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

**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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 989 946 129  
SJØHEIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		378 726	374 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>378 726</b>	<b>374 316</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	143 828	118 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>143 830</b>	<b>118 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>234 896</b>	<b>255 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		348	500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>348</b>	<b>500</b>
Annen rentekostnad		51 155	55 410
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 155</b>	<b>55 410</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 807</b>	<b>-54 911</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>184 091</b>	<b>200 885</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 091</b>	<b>200 885</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 089</b>	<b>200 885</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 089	200 885
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 089</b>	<b>200 885</b>



Organisasjonsnr: 989 946 129  
SJØHEIA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4,8 7 275 000 7 275 000  
Sum varige driftsmidler 7 275 000 7 275 000

Sum anleggsmidler 7 275 000 7 275 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 0 8 287  
Sum fordringer 0 8 287

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 419 477 382 850  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 419 477 382 850

Sum omløpsmidler 419 477 391 137

SUM EIENDELER 7 694 477 7 666 137

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5 25 000 25 000  
Sum innskutt egenkapital 25 000 25 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 3 992 571 3 808 482  
Sum opptjent egenkapital 3 992 571 3 808 482

Sum egenkapital 4 017 572 3 833 483

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 7,8 1 798 033 1 952 013



Øvrig langsiktig gjeld	8	1 850 000	1 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 033</b>	<b>3 802 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 033</b>	<b>3 802 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 012	323
Annen kortsiktig gjeld		27 861	30 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 872</b>	<b>30 642</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 676 905</b>	<b>3 832 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 694 477</b>	<b>7 666 137</b>



Organisasjonsnr: 989 946 129  
SJØHEIA 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**



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragere  
Postboks 230, 3781 Kragere

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 B/L Sjøheia Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B/L Sjøheia 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:

- 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,



Building a better  
working world

og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Kragerø, 10.mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: A3YZO-YMJZC-87V53-KBKTY-AG6DL-3NUA3



# 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."

## Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-10 11:06:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A3YZO-YMJZC-87V53-KBKTY-AG6DL-3NUA3

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>



## RESULTATREGNSKAP 44 Sjøheia Borettslag

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21
<b>Inntekter</b>			
Inndekning av felleskostnader		378 726	374 316
Sum inntekter		378 726	374 316
<b>Driftskostnader</b>			
Revisjonshonorar	2	5 107	4 643
Vedlikehold	3	9 519	0
Brøyting / strøing / plenklipping		7 294	3 647
Forretningsførerhonorar		14 825	14 340
Forsikring		27 037	25 102
Kommunale avgifter		67 828	58 909
Energi, strøm		7 387	6 469
Kontigent KBBL/NBBL		1 831	1 831
Andre driftsutgifter		3 000	3 580
Sum driftskostnader		143 830	118 521
Driftsresultat		234 896	255 795
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>			
Renteinntekter		348	500
Rentekostnad		51 155	55 410
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-50 807	-54 911
<b>Ekstraordinære poster</b>			
Årsresultat		184 089	200 885
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital		184 089	200 885

44 Sjøheia Borettslag



## BALANSE Sjøheia Borettslag 2022 org nr: 989 946 129

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8	475 000	475 000
Bygninger	4, 8	6 800 000	6 800 000
Sum varige driftsmidler		7 275 000	7 275 000
Sum anleggsmidler		7 275 000	7 275 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	8 287
Sum fordringer		0	8 287
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		419 477	382 850
Sum bankinnskudd		419 477	382 850
Sum omløpsmidler		419 477	391 137
SUM EIENDELER		7 694 477	7 666 137



## BALANSE Sjøheia Borettslag 2022 org nr: 989 946 129

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	5	25 000	25 000
Egenkapital fra IN	6	1 835 625	1 835 625
Opptjent egenkapital	6	2 156 946	1 972 857
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 017 572</b>	<b>3 833 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	7, 8	1 798 033	1 952 013
Borettsinnskudd	8	1 850 000	1 850 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 648 033</b>	<b>3 802 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 012	323
Påløpne renter		27 861	30 020
Annen kortsiktig gjeld		0	299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 872</b>	<b>30 642</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 676 905</b>	<b>3 832 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 694 477</b>	<b>7 666 137</b>

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ottar Monsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Elin Sofie Haaland  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Per Øyvind Olsen  
Styremedlem

**44 Sjøheia Borettslag**



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, samt 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 etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi 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. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

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 avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalmodellen. Dette prinsippet innebærer at innbetaling føres som inntekt.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
<b>Disponible midler IB</b>	<b>360 495</b>	<b>309 476</b>
<b>Endring disponible midler</b>		
Årets resultat	184 089	200 885
Innbetalt IN - overkurs		
Avdrag langsiktig gjeld	-153 980	-149 865
<b>Årets endring disponible midler</b>	<b>30 208</b>	<b>51 020</b>
<b>Disponible midler UB</b>	<b>390 703</b>	<b>360 496</b>
Omløpsmidler	419 411	391 137
- Kortsiktig gjeld	28 872	30 642
<b>= Disponible midler</b>	<b>390 703</b>	<b>360 495</b>

Sjøheia Borettslag



Noter

**Note 2 - Revisjon**

	2022	2021
6700 REVISJON	5 107	4 643
<b>Sum</b>	<b>5 107</b>	<b>4 643</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Vedlikehold**

	2022	2021
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	212	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	9 307	0
<b>Sum</b>	<b>9 519</b>	<b>0</b>

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



## Noter

### Note 4 - Eiendeler

	Bygninger 2007	Tomt 2006	Sum
<b>Anskaffet år</b>			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	6 800 000	475 000	7 275 000
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>6 800 000</b>	<b>475 000</b>	<b>7 275 000</b>
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
<b>Samlede avskrivninger</b>			
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>6 800 000</b>	<b>475 000</b>	<b>7 275 000</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmf note om vedlikehold.

### Note 5 - Andelskapital

	Å kr	Sum
5 andeler	5 000	25 000
<b>Sum andeler</b>		<b>25 000</b>

### Note 6 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	25 000	25 000
Oppjent egenkapital pr 01.01	1 972 857	1 771 973
Innbetalt IN pr. 01.01	1 835 625	1 835 625
Årets resultat	184 089	200 885
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>4 017 572</b>	<b>3 833 483</b>



## Noter

### Note 7 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>11501089</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	2.781 %
Betingelser:	Fastrente til 01.05.2023
Beregnet innfridd:	01.07.2032
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>5 400 000</b>
Lånesaldo 01.01:	1 971 388
Avdrag i perioden:	153 980
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 817 408</b>
Saldo 5 år frem i tid:	650 731
Andelssaldo 01.01:	1 314 259
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	102 653
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 211 605</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>3 029 013</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501089	3	605 803	1 817 409

### Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
<b>Gjeld sikret med pant</b>		
Pantelån	1 798 033	1 952 013
Borettsinnskudd	1 850 000	1 850 000
<b>Sum</b>	<b>3 648 033</b>	<b>3 802 013</b>

### Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	6 800 000	6 800 000
Tomt	475 000	475 000
<b>Sum</b>	<b>7 275 000</b>	<b>7 275 000</b>

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet på felleslånet.

Egenkapital fra IN tilsvarer beregnet restansvar som knyttet til IN er samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag.



**Noter**

---

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 1 211 605,-, tilsvarende 30,16 %.