



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 565 593
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØYA I 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: Knut Bruun Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 407 829	3 122 478
Sum inntekter		4 407 829	3 122 478
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	1,3,4,5	2 122 962	1 919 697
Sum kostnader		2 237 063	2 033 795
Driftsresultat		2 170 766	1 088 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 616	896
Sum finansinntekter		3 616	896
Annen finanskostnad		1 969 932	1 232 118
Sum finanskostnader		1 969 932	1 232 118
Netto finans		-1 966 316	-1 231 223
Ordinært resultat før skattekostnad		204 451	-142 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 451	-142 541
Årsresultat		204 450	-142 540
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		204 450	-142 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	191 615 000	191 615 000
Sum varige driftsmidler		191 615 000	191 615 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	50 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	0
Sum anleggsmidler		191 665 000	191 615 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		239 934	131 845
Sum fordringer		239 934	131 845
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		608 988	494 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 988	494 453
Sum omløpsmidler		848 922	626 298
SUM EIENDELER		192 513 922	192 241 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	485 196	280 746
Sum opptjent egenkapital		485 196	280 746
Sum egenkapital	8	660 196	455 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	76 895 940	77 895 940
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1	114 719 060	113 719 060
Sum annen langsiktig gjeld		191 615 000	191 615 000
Sum langsiktig gjeld		191 615 000	191 615 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		207 492	158 211
Annen kortsiktig gjeld		31 234	12 341
Sum kortsiktig gjeld		238 726	170 552
Sum gjeld		191 853 726	191 785 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 513 922	192 241 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 434008

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 565 593
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØYA I 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: Knut Bruun Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 921 565 593
ØYA I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 407 829	3 122 478
Sum inntekter		4 407 829	3 122 478
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	2 122 962	1 919 697
Sum kostnader		2 237 063	2 033 795
Driftsresultat		2 170 766	1 088 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 616	896
Sum finansinntekter		3 616	896
Annen finanskostnad		1 969 932	1 232 118
Sum finanskostnader		1 969 932	1 232 118
Netto finans		-1 966 316	-1 231 223
Ordinært resultat før skattekostnad			
		204 451	-142 541
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		204 451	-142 541
Årsresultat		204 450	-142 540
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		204 450	-142 540



Organisasjonsnr: 921 565 593
ØYA I BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	191 615 000	191 615 000
Sum varige driftsmidler		191 615 000	191 615 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	50 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	0

Sum anleggsmidler		191 665 000	191 615 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		239 934	131 845
Sum fordringer		239 934	131 845

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		608 988	494 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 988	494 453

Sum omløpsmidler		848 922	626 298
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		192 513 922	192 241 298
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	485 196	280 746
Sum opptjent egenkapital		485 196	280 746

Sum egenkapital	8	660 196	455 746
------------------------	----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	76 895 940	77 895 940
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11	114 719 060	113 719 060
Sum annen langsiktig gjeld		191 615 000	191 615 000
Sum langsiktig gjeld		191 615 000	191 615 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		207 492	158 211
Annen kortsiktig gjeld		31 234	12 341
Sum kortsiktig gjeld		238 726	170 552
Sum gjeld		191 853 726	191 785 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 513 922	192 241 298



Organisasjonsnr: 921 565 593
ØYA I 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



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 Øya I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øya I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 13.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: HXMCK-F3YLJ-SM7MU-BNOJC-J7WX7-UHKSN



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: 217.111.xxx.xxx

2023-04-13 11:59:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HXMKCF3YLJ-SM7MU-BNOJC-J7WXZ-UHK5N

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 Øya I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 02.05.2023 kl.18:00
PBBL sine lokaler

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

Det er satt av kr. 108 000,- til godtgjørelse til styret.

Styret evaluerer selv fordelingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Se vedlegg

6. Valg av valgkomite

Se punkt 5 " valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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)

Det er ikke kommet inn saker fra styret eller andelseierne, men styret vil presentere oppfølging av aktuelle saker fra generalforsamlingen i 2022. Det gjelder feil og mangler i



fellesarealer og oppfølging av saken rundt sikringstiltak/flomsikring.

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 Øya I Borettslag for 2022

Generell informasjon

Øya I 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, Knut Bruun Larsen, Friisebrygga 15
Styremedlem, Tor Erling Heitmann, Friisebrygga 21
Styremedlem, Emma Jane Storvand, Øvre Frednesvei 6
Varamedlem, Sidsel Engh Egeland, Friisebrygga 11
Varamedlem, Kjell Terje Sviggum, Friisebrygga 21

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor det har vært enighet i alle sakene.

Det har også vært gjennomført 1 ordinær generalforsamling og 2 beboermøter.

I tillegg har det vært gjennomført 1 sameiermøte med påfølgende befaring rundt Øya spiseri, teknisk rom og i garasjen.

Det nevnes at det har vært gjennomført 2 dugnader.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Innhente og samle meldinger fra andelseiere vedrørende feil og mangler

Avklare utgifter som skulle vært betalt av næringsseksjonen

Løse fortløpende problemer

Luktproblematikk i garasjen (fra Øya Spiseri)

Renteproblematikk

Holde felleskostnader så lave som mulig

Sikkerhetsarbeid

Avsperring under terrasser hvor ungdom har samlet seg.

Vannproblematikk i garasjen



Styre varmekabler etter forhold

Måkeproblematikk

Dugnader og beboermøter

Sameiermøte med næringsseksjonen

Tatt i mot servicepersonell på ventilasjon, kummer, brannsikring m.m.

Fremtidsplaner

Få kontroll på feil og mangler i bygningsmassen

Kontroll på arealgrenser og eierforhold

Få sameieaktiviteten mer formalisert

Internkontrollsystem-oppfølging

God trivsel i borettslaget

Jevnlige beboermøte

Sosiale sammenkomster

Løse fortløpende problemer

Oversikt ved flom gjøre alle kjent med eksisterende Flomplan

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2023



Disponible midler for Øya I 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.	455 746	598 285
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	204 450	-142 540
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 000	0
C: Årets endring disponible midler	154 450	-142 540
D: Disponible midler 31.12.	610 196	455 746
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	525 069	429 630



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 997 032	1 699 956	1 745 000	2 047 400
Innkrevde felleskostnader renter		1 969 572	1 232 118	1 169 000	2 765 800
Målingsbasert inntekt		437 685	190 404	400 000	400 000
Strømgifter		3 540	0	0	3 500
Sum inntekter		4 407 829	3 122 478	3 314 000	5 216 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 697	6 236	6 800	6 900
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 100	14 100	14 100	14 100
Forrettingsførerhonorar		66 792	64 848	66 800	69 500
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 500	7 500
Kontigent NBBL		4 104	3 888	4 200	4 300
Sikringsfond felleskostnader		4 320	3 888	4 200	4 500
Forrettingsførsel IN		10 764	10 452	10 900	11 300
Juridiske tjenester		0	9 094	0	0
Andre tjenester	3	51 589	54 816	58 000	58 000
Brøyting - strøing		10 584	6 770	6 000	6 000
Vedlikehold	4	31 433	23 692	87 000	180 000
Vedlikehold heis		30 670	1 919	20 000	36 000
Serviceavtale heis		41 274	45 350	50 000	50 000
Serviceavtaler		120 917	106 136	25 000	75 000
Periodisk kontroll heis		21 300	0	0	0
Kabel-tv		180 186	180 500	189 600	189 600
Forsikring		105 729	99 742	110 000	114 300
Kommunale avgifter		584 899	405 178	425 600	681 900
Energi, strøm		119 837	109 257	143 000	153 100
Brensel, fjernvarme		556 443	606 403	400 000	400 000
Renhold, fellesareal		141 025	134 628	151 800	150 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 393	0	10 000	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 378	17 080	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5	12 429	21 344	57 000	77 000
Bomiljø		0	1 277	0	0
Sum driftskostnader		2 237 063	2 033 795	1 957 500	2 409 000
Driftsresultat		2 170 766	1 088 683	1 356 500	2 807 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 616	896	100	1 000
Rentekostnad		1 969 932	1 232 118	1 169 000	2 765 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 966 316	-1 231 223	-1 168 900	-2 764 800
Arsresultat		204 450	-142 540	187 600	42 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		204 450	-142 540	0	0
Sum overføringer		204 450	-142 540	0	0



Balanse pr 31.12.22 for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	191 615 000	191 615 000
Sum varige driftsmidler		191 615 000	191 615 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	50 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	0
Sum anleggsmidler		191 665 000	191 615 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 127	26 116
Andre leierestanser		35	0
Periodisert kostnad		154 772	105 729
Sum fordringer		239 934	131 845
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		608 988	494 453
Sum bankinnskudd og liknende		608 988	494 453
Sum omløpsmidler		848 922	626 298
SUM EIENDELER		192 513 922	192 241 298



Balanse pr 31.12.22 for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	175 000	175 000
Opptjent egenkapital	8	485 196	280 746
Sum egenkapital	8	660 196	455 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	76 895 940	77 895 940
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 11	18 911 560	17 911 560
Borettsinnskudd	10, 11	95 807 500	95 807 500
Sum langsiktig gjeld		191 615 000	191 615 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 972	42
Gjeld mellomregning		5 043	5 043
Leverandørgjeld		177 461	158 211
Leverandørgjeld manuell		30 031	0
Påløpne renter		16 219	7 256
Sum kortsiktig gjeld		238 726	170 552
Sum gjeld		191 853 726	191 785 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 513 922	192 241 298

Porsgrunn 31.12.2022

Øya I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Knut Bruun Larsen
Leder

Emma Jane Storvand
Styremedlem

Tor Erling Heitmann
Styremedlem

Øya I Borettslag

8



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

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	6 697	6 236
Sum	6 697	6 236

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	51 589	53 841
6799 Andre konsulent tjenester	0	975



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 3 - Andre tjenester

Sum

51 589

54 816



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	13 839	11 983
6603 Vedlikehold av el.anlegg	2 104	1 219
6604 Vedlikehold uteanlegg	15 490	10 490
Sum	31 433	23 692

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
6300 Leiekostnader lokaler	500	0
6464 Brannalarm	0	11 548
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	2 625	1 128
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7410 Kontingenter, ikke fradragsberettiget	2 650	2 050
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 544	1 672
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 462	4 299
Sum	12 429	21 344

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	191 615 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	191 615 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	191 615 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	50 000	0
Sum	50 000	0

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



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	175 000	175 000
2070 Akkumulert resultat	485 196	280 746
Sum	660 196	455 746



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947047579
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	81 640 940
Lånesaldo 01.01:	77 895 940
Avdrag i perioden:	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	76 895 940
Saldo 5 år frem i tid:	76 895 940
Andelssaldo 01.01:	17 911 560
Innbetalt IN i perioden:	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	18 911 560
Sum pantegjeld for lån:	95 807 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947047579	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 245 000	4 245 000
	1	4 150 000	4 150 000
	1	3 945 000	3 945 000
	1	3 575 000	3 575 000
	1	3 495 000	3 495 000
	1	3 475 000	3 475 000
	2	3 425 000	6 850 000
	1	3 275 000	3 275 000
	1	3 125 000	3 125 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 595 000	2 595 000
	2	2 395 000	4 790 000
	1	2 245 000	2 245 000
	1	1 997 500	1 997 500
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 850 000	1 850 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 595 000	1 595 000
	1	1 550 000	1 550 000
	1	1 495 000	1 495 000
	1	1 335 000	1 335 000
	1	1 225 000	1 225 000
	1	1 150 000	1 150 000
	1	1 013 440	1 013 440



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947047579 har første avdrag 30.03.2039 med kr 628 503	1	4 350 000	11 851
	1	4 245 000	11 565
	1	4 150 000	11 307
	1	3 945 000	10 748
	1	3 575 000	9 740
	1	3 495 000	9 522
	1	3 475 000	9 468
	2	3 425 000	9 331
	1	3 275 000	8 923
	1	3 125 000	8 514
	1	2 900 000	7 901
	1	2 695 000	7 342
	1	2 675 000	7 288
	1	2 595 000	7 070
	2	2 395 000	6 525
	1	2 245 000	6 116
	1	1 997 500	5 442
	1	1 950 000	5 313
	1	1 850 000	5 040
	1	1 750 000	4 768
	1	1 600 000	4 359
	1	1 595 000	4 346
	1	1 550 000	4 223
	1	1 495 000	4 073
	1	1 335 000	3 637
	1	1 225 000	3 337
	1	1 150 000	3 133
	1	1 013 440	2 761

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



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note

Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		95 807 500	95 807 500
Sum	11	95 807 500	95 807 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		95 807 500	95 807 500
Borettsinnskudd		95 807 500	95 807 500
Sum		191 615 000	191 615 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Bygninger, garasjer og boder		191 615 000	191 615 000
Sum		191 615 000	191 615 000



Resultat og balanse med noter for Øya I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øya I Borettslag

Styreleder	Knut Bruun Larsen (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Tor Erling Heitmann (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Emma Jane Storvand (sign.)	11.04.2023



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 Øya I Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øya I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 13.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: HXMCK-F3YLJ-SM7MU-BNOJC-J7WX7-UHKSN



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: 217.111.xxx.xxx

2023-04-13 11:59:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HXMKCK-F3YLJ-SM7MU-BNOJC-J7WXZ-UHK5N

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>



Styreleder	Knut Bruun Larsen	Velges for 2 år
Styremedlem	Emma Storvand	Velges for 2 år
Styremedlem	Kjell Sviggum	Velges for 1 år (gjenstående periode)
Varamedlem	Sissel Engh Egeland	Velges for 1 år
Varamedlem	Erik Omdal	Velges for 1 år

Valgkomite:

Valgmedlem 1	Anne Birte Hartvedt	Velges for 2 år
Vara for Anne Birte	Øyvind Servan	Ikke på valg
Valgmedlem 2	Gudrun Sommermo	Velges for 1 år (gjenstående periode)
Vara for Gudrun	Kandidat velges på årsmøtet	Velges for 2 år



Disponible midler for Øya I 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.	455 746	598 285
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	204 450	-142 540
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 000	0
C: Årets endring disponible midler	154 450	-142 540
D: Disponible midler 31.12.	610 196	455 746
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	525 069	429 630



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 997 032	1 699 956	1 745 000	2 047 400
Innkrevde felleskostnader renter		1 969 572	1 232 118	1 169 000	2 765 800
Målingsbasert inntekt		437 685	190 404	400 000	400 000
Strømgifter		3 540	0	0	3 500
Sum inntekter		4 407 829	3 122 478	3 314 000	5 216 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 697	6 236	6 800	6 900
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 100	14 100	14 100	14 100
Forrettingsførerhonorar		66 792	64 848	66 800	69 500
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 500	7 500
Kontigent NBBL		4 104	3 888	4 200	4 300
Sikringsfond felleskostnader		4 320	3 888	4 200	4 500
Forrettingsførsel IN		10 764	10 452	10 900	11 300
Juridiske tjenester		0	9 094	0	0
Andre tjenester	3	51 589	54 816	58 000	58 000
Brøyting - strøying		10 584	6 770	6 000	6 000
Vedlikehold	4	31 433	23 692	87 000	180 000
Vedlikehold heis		30 670	1 919	20 000	36 000
Serviceavtale heis		41 274	45 350	50 000	50 000
Serviceavtaler		120 917	106 136	25 000	75 000
Periodisk kontroll heis		21 300	0	0	0
Kabel-tv		180 186	180 500	189 600	189 600
Forsikring		105 729	99 742	110 000	114 300
Kommunale avgifter		584 899	405 178	425 600	681 900
Energi, strøm		119 837	109 257	143 000	153 100
Brensel, fjernvarme		556 443	606 403	400 000	400 000
Renhold, fellesareal		141 025	134 628	151 800	150 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 393	0	10 000	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 378	17 080	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5	12 429	21 344	57 000	77 000
Bomiljø		0	1 277	0	0
Sum driftskostnader		2 237 063	2 033 795	1 957 500	2 409 000
Driftsresultat		2 170 766	1 088 683	1 356 500	2 807 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 616	896	100	1 000
Rentekostnad		1 969 932	1 232 118	1 169 000	2 765 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 966 316	-1 231 223	-1 168 900	-2 764 800
Arsresultat		204 450	-142 540	187 600	42 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		204 450	-142 540	0	0
Sum overføringer		204 450	-142 540	0	0

Øya I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	191 615 000	191 615 000
Sum varige driftsmidler		191 615 000	191 615 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	50 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		50 000	0
Sum anleggsmidler		191 665 000	191 615 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 127	26 116
Andre leierestanser		35	0
Periodisert kostnad		154 772	105 729
Sum fordringer		239 934	131 845
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		608 988	494 453
Sum bankinnskudd og liknende		608 988	494 453
Sum omløpsmidler		848 922	626 298
SUM EIENDELER		192 513 922	192 241 298

Øya I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	175 000	175 000
Opptjent egenkapital	8	485 196	280 746
Sum egenkapital	8	660 196	455 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	76 895 940	77 895 940
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 11	18 911 560	17 911 560
Borettsinnskudd	10, 11	95 807 500	95 807 500
Sum langsiktig gjeld		191 615 000	191 615 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 972	42
Gjeld mellomregning		5 043	5 043
Leverandørgjeld		177 461	158 211
Leverandørgjeld manuell		30 031	0
Påløpne renter		16 219	7 256
Sum kortsiktig gjeld		238 726	170 552
Sum gjeld		191 853 726	191 785 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 513 922	192 241 298

Porsgrunn 31.12.2022

Øya I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Knut Bruun Larsen
Leder

Emma Jane Storvand
Styremedlem

Tor Erling Heitmann
Styremedlem

Øya I Borettslag



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

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	6 697	6 236
Sum	6 697	6 236

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	51 589	53 841
6799 Andre konsulent tjenester	0	975

Øya I Borettslag



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 3 - Andre tjenester

Sum

51 589

54 816

Øya I Borettslag



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	13 839	11 983
6603 Vedlikehold av el.anlegg	2 104	1 219
6604 Vedlikehold uteanlegg	15 490	10 490
Sum	31 433	23 692

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
6300 Leiekostnader lokaler	500	0
6464 Brannalarm	0	11 548
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	2 625	1 128
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7410 Kontingenter, ikke fradragsberettiget	2 650	2 050
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 544	1 672
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 462	4 299
Sum	12 429	21 344

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	191 615 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	191 615 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	191 615 000
Anskaffelsesår :	2019
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	50 000	0
Sum	50 000	0

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



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	175 000	175 000
2070 Akkumulert resultat	485 196	280 746
Sum	660 196	455 746



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94947047579
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	81 640 940
Lånesaldo 01.01:	77 895 940
Avdrag i perioden:	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	76 895 940
Saldo 5 år frem i tid:	76 895 940
Andelssaldo 01.01:	17 911 560
Innbetalt IN i perioden:	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	18 911 560
Sum pantegjeld for lån:	95 807 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947047579	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 245 000	4 245 000
	1	4 150 000	4 150 000
	1	3 945 000	3 945 000
	1	3 575 000	3 575 000
	1	3 495 000	3 495 000
	1	3 475 000	3 475 000
	2	3 425 000	6 850 000
	1	3 275 000	3 275 000
	1	3 125 000	3 125 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 595 000	2 595 000
	2	2 395 000	4 790 000
	1	2 245 000	2 245 000
	1	1 997 500	1 997 500
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 850 000	1 850 000
	1	1 750 000	1 750 000
	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 595 000	1 595 000
	1	1 550 000	1 550 000
	1	1 495 000	1 495 000
	1	1 335 000	1 335 000
	1	1 225 000	1 225 000
	1	1 150 000	1 150 000
	1	1 013 440	1 013 440

Øya I Borettslag



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947047579 har første avdrag 30.03.2039 med kr 628 503	1	4 350 000	11 851
	1	4 245 000	11 565
	1	4 150 000	11 307
	1	3 945 000	10 748
	1	3 575 000	9 740
	1	3 495 000	9 522
	1	3 475 000	9 468
	2	3 425 000	9 331
	1	3 275 000	8 923
	1	3 125 000	8 514
	1	2 900 000	7 901
	1	2 695 000	7 342
	1	2 675 000	7 288
	1	2 595 000	7 070
	2	2 395 000	6 525
	1	2 245 000	6 116
	1	1 997 500	5 442
	1	1 950 000	5 313
	1	1 850 000	5 040
	1	1 750 000	4 768
	1	1 600 000	4 359
	1	1 595 000	4 346
	1	1 550 000	4 223
	1	1 495 000	4 073
	1	1 335 000	3 637
	1	1 225 000	3 337
	1	1 150 000	3 133
	1	1 013 440	2 761

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



Noter for Øya I Borettslag orgnr: 921 565 593

Note

Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		95 807 500	95 807 500
Sum	11	95 807 500	95 807 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		95 807 500	95 807 500
Borettsinnskudd		95 807 500	95 807 500
Sum		191 615 000	191 615 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Bygninger, garasjer og boder		191 615 000	191 615 000
Sum		191 615 000	191 615 000



Resultat og balanse med noter for Øya I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øya I Borettslag

Styreleder	Knut Bruun Larsen (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Tor Erling Heitmann (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Emma Jane Storvand (sign.)	11.04.2023