



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 240 582  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØYSTEINSGATE 3 BRL  
Forretningsadresse: Øysteins gate 3  
9405 HARSTAD

### 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: Pål Berg Sørvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 182 223	1 610 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 182 223</b>	<b>1 610 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	42 040	21 020
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	993 010	826 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 035 049</b>	<b>847 409</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 147 174</b>	<b>762 691</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>9 665</b>	<b>2 929</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>1 309 257</b>	<b>660 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 299 593</b>	<b>-657 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 147 173</b>	<b>762 690</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 147 173</b>	<b>762 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-152 418</b>	<b>105 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-152 418	105 538
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-152 418</b>	<b>105 538</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	17,21	50 398 567	50 398 567
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 398 567</b>	<b>50 398 567</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 857 478</b>	<b>50 754 856</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		17 977	100 724
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 977</b>	<b>100 724</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	805 135	1 109 253
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>346 224</b>	<b>752 964</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>364 201</b>	<b>853 688</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 221 679</b>	<b>51 608 543</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 945 183</b>	<b>-5 050 720</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>-5 002 601</b>	<b>-4 850 183</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	41 575 433	42 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	14 330 000	14 330 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 905 433</b>	<b>56 330 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 905 433</b>	<b>56 330 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 320	123 803
Annen kortsiktig gjeld	21,22	240 527	4 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>318 847</b>	<b>128 726</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 224 280</b>	<b>56 458 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 221 679</b>	<b>51 608 543</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 366952

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 240 582  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØYSTEINGATE 3 BRL  
Forretningsadresse: Øysteins gate 3  
9405 HARSTAD

#### 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: Pål Berg Sørvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 892 240 582  
ØYSTEINSGATE 3 BRL

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 182 223	1 610 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 182 223</b>	<b>1 610 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	42 040	21 020
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	993 010	826 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 035 049</b>	<b>847 409</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 147 174</b>	<b>762 691</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>9 665</b>	<b>2 929</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>1 309 257</b>	<b>660 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 299 593</b>	<b>-657 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 147 173</b>	<b>762 690</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 147 173</b>	<b>762 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-152 418</b>	<b>105 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-152 418	105 538
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-152 418</b>	<b>105 538</b>



Organisasjonsnr: 892 240 582  
ØYSTEINSGATE 3 BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,21	50 398 567	50 398 567
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 398 567</b>	<b>50 398 567</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 857 478</b>	<b>50 754 856</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		17 977	100 724
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 977</b>	<b>100 724</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	805 135	1 109 253
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>346 224</b>	<b>752 964</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>364 201</b>	<b>853 688</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 221 679</b>	<b>51 608 543</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 945 183</b>	<b>-5 050 720</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>-5 002 601</b>	<b>-4 850 183</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	41 575 433	42 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	14 330 000	14 330 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 905 433</b>	<b>56 330 000</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 905 433</b>	<b>56 330 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 320	123 803
Annen kortsiktig gjeld	21,22	240 527	4 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>318 847</b>	<b>128 726</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 224 280</b>	<b>56 458 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 221 679</b>	<b>51 608 543</b>



Organisasjonsnr: 892 240 582  
ØYSTEINSGATE 3 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2022 Øysteinsgate 3 Brl

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 180 030	2 885 492	1 610 100	3 601 255
Andre driftsinntekter	2	2 193	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 182 223</b>	<b>2 885 492</b>	<b>1 610 100</b>	<b>3 601 255</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	2 040	2 040	1 020	2 040
Styrehonorar	4	40 000	40 000	20 000	40 000
Revisjonshonorar	5	6 563	6 563	5 630	6 989
Forretningsførerhonorar		67 068	67 068	67 068	69 617
Konsulenttjenester	6	11 570	7 220	913	1 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	119 080	43 707	128 712	30 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	61 497	0	47 630	0
Annet vedlikehold	9	50 966	35 800	31 855	33 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	44 340	40 493	730	36 210
Kostnader TV/Internett		129 384	129 384	129 384	129 384
Forsikring	11	82 947	101 374	91 887	82 145
Kontingenter		0	0	426	0
Eiendomsavgift og renovasjon	12	342 588	290 000	256 737	365 279
Energi og brensel	13	27 271	30 000	35 854	30 000
Andre driftskostnader	14	49 736	34 650	29 564	41 750
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 035 049</b>	<b>828 299</b>	<b>847 409</b>	<b>867 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 147 174</b>	<b>2 057 193</b>	<b>762 691</b>	<b>2 733 841</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	9 665	1 472	2 929	1 472
Finanskostnader	16	1 309 257	880 895	660 082	1 848 239
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-1 299 593</b>	<b>-879 423</b>	<b>-657 153</b>	<b>-1 846 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-152 418</b>	<b>1 177 770</b>	<b>105 538</b>	<b>887 074</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-152 418	0	105 538	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-152 418</b>	<b>0</b>	<b>105 538</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		724 962	724 962	716 934	45 354
Periodens resultat		-152 418	1 177 770	105 538	887 074
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-46 979	0
Avdrag på lån		-84 074 667	-975 936	0	-841 416
Opptak av lån		83 650 100	0	0	0
Innskudd øremerkede midler		-102 622	-100 710	-50 531	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-679 608</b>	<b>101 125</b>	<b>8 028</b>	<b>45 658</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>45 354</b>	<b>826 087</b>	<b>724 962</b>	<b>91 012</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 Øysteinsgate 3 Brl

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 21	50 398 567	50 398 567
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>50 398 567</b>	<b>50 398 567</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	18	458 911	356 289
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>458 911</b>	<b>356 289</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 857 478</b>	<b>50 754 856</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		17 977	100 724
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 977</b>	<b>100 724</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		346 224	752 964
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>346 224</b>	<b>752 964</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>364 201</b>	<b>853 688</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 221 679</b>	<b>51 608 543</b>

Øysteinsgate 3 Brl



## Balanse desember 2022 Øysteinsgate 3 Brl

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital 01.01		-4 945 183	-5 050 720
Årets endringer i egenkapital		-152 418	105 538
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>19</b>	<b>-5 002 601</b>	<b>-4 850 183</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	21, 22	41 575 433	42 000 000
Borettsinnskudd	20, 21	14 330 000	14 330 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 905 433</b>	<b>56 330 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 320	123 803
Påløpne renter		165 860	4 923
Påløpne avdrag	21, 22	74 667	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>318 847</b>	<b>128 726</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 224 280</b>	<b>56 458 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 221 679</b>	<b>51 608 543</b>

31.12.22

Øysteinsgate 3 Brl

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Pål Berg Sørvoll  
Styreleder

Kari Eltvik Hanssen  
Styremedlem

Arne Johan Stelander  
Styremedlem

Øysteinsgate 3 Brl



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

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

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	754 980	754 944	754 980	783 632
Avdrag lån	350 005	0	0	0
Renter lån	938 473	880 884	718 548	1 848 239
TV - Internett	136 572	129 384	136 572	129 384
Avdrag lån	0	1 120 280	0	840 000
<b>Sum</b>	<b>2 180 030</b>	<b>2 885 492</b>	<b>1 610 100</b>	<b>3 601 255</b>

Borettslaget består av 19 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter elbillading	2 193	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift	2 040	2 040	1 020	2 040
<b>Sum</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>	<b>1 020</b>	<b>2 040</b>

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000	40 000	20 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>20 000</b>	<b>40 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	6 563	6 563	5 630	6 989
<b>Sum</b>	<b>6 563</b>	<b>6 563</b>	<b>5 630</b>	<b>6 989</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	4 350	0	0	0
Teknisk rådgivning	7 220	7 220	913	1 000
<b>Sum</b>	<b>11 570</b>	<b>7 220</b>	<b>913</b>	<b>1 000</b>

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord.

Teknisk rådgivning er bevar-HMS etablering av Bonord.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	30 072	38 707	39 888	30 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	6 562	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	32 789	5 000	28 603	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	49 656	0	60 221	0
<b>Sum</b>	<b>119 080</b>	<b>43 707</b>	<b>128 712</b>	<b>30 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	36 835	0	32 260	0
Reparasjon og vedlikehold heis	24 662	0	15 371	0
<b>Sum</b>	<b>61 497</b>	<b>0</b>	<b>47 630</b>	<b>0</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	48 425	35 800	31 855	33 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 446	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	95	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>50 966</b>	<b>35 800</b>	<b>31 855</b>	<b>33 000</b>

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale heis	22 936	15 893	0	18 105
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	20 004	15 500	730	18 105
Drifts- og serviceavtale vakthold	1 400	9 100	0	0
<b>Sum</b>	<b>44 340</b>	<b>40 493</b>	<b>730</b>	<b>36 210</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	82 947	101 374	91 887	82 145
<b>Sum</b>	<b>82 947</b>	<b>101 374</b>	<b>91 887</b>	<b>82 145</b>

### Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	225 603	175 158	141 895	240 690
Eiendoms- og festeavgift	116 985	114 842	114 842	124 589
<b>Sum</b>	<b>342 588</b>	<b>290 000</b>	<b>256 737</b>	<b>365 279</b>

### Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	27 271	30 000	35 854	30 000
<b>Sum</b>	<b>27 271</b>	<b>30 000</b>	<b>35 854</b>	<b>30 000</b>

### Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renhold	34 601	24 500	23 680	30 000
Verktøy	2 989	2 000	0	0
Inventar	278	0	0	0
Driftsmateriale	646	500	1 213	1 000
Kontorrekvisita	0	250	0	0
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	6 750	0	3 075	6 750
Bank og kortgebyrer	357	400	333	1 000
Kostnader for bomiljøtiltak	600	0	0	0
Andre driftskostnader	3 515	2 500	1 262	3 000
<b>Sum</b>	<b>49 736</b>	<b>34 650</b>	<b>29 564</b>	<b>41 750</b>

### Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	9 665	1 472	2 929	1 472
<b>Sum</b>	<b>9 665</b>	<b>1 472</b>	<b>2 929</b>	<b>1 472</b>

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 308 672	880 895	660 082	1 848 239
Annen finanskostnad	585	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 309 257</b>	<b>880 895</b>	<b>660 082</b>	<b>1 848 239</b>

### Note 17 - Bygninger

Anskaffelsesår 2008

Kostpris opprinnelig	50 331 918
Oppgrad. bygninger 2010	19 670
El-billading 2021	46 979
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>50 398 567</b>

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

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det finnes ikke opplysninger om anskaffelsespris på tomten.

#### Omsetning leiligheter 2022:

1 stk. 3-roms

**Salgssum inkl fellesgjeld  
inkl fellesgjeld:**  
4 637 619

### Note 18 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	356 289	305 758
Innskudd	102 622	50 531
<b>Sum</b>	<b>458 911</b>	<b>356 289</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 19 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	95 000	95 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-4 945 183	-5 050 720
Årets endringer i egenkapital	-152 418	105 538
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-5 002 601</b>	<b>-4 850 183</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



## Øysteinsgate 3 Brl - noter

### Note

#### Note 20 - Borettsinnskudd

		2022	2021
Borettsinnskudd		14 330 000	14 330 000
<b>Sum</b>	<b>21</b>	<b>14 330 000</b>	<b>14 330 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 21 - Pantestillelser

		2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		55 980 100	56 330 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		50 398 567	50 398 567

#### Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	Refinansiering	Refinansiering
Lånenummer:	<b>97311623919</b>	<b>97311590697</b>	<b>82108346686</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2012
Rentesats:	4.48 %	4.28 %	2.21 %
Betingelser:	Flyende rente	Flyende rente	Flyende rente
Beregnet innfridd:	28.05.2072	30.11.2022	23.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	41 650 100	42 000 000	42 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	42 000 000
Avdrag i perioden:	0	42 000 000	42 000 000
Opptak i perioden:	41 650 100	42 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	<b>41 650 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 97311623919	1	4 826 377	4 826 377
	1	2 549 959	2 549 959
	9	2 318 144	20 863 296
	1	2 260 191	2 260 191
	1	2 225 419	2 225 419
	2	2 173 260	4 346 520
	2	1 159 072	2 318 144
	2	1 130 095	2 260 190

## Øysteinsgate 3 Brl - noter



Resultat og balanse med noter for Øysteinsgate 3 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Øysteinsgate 3 Brl**

Styreleder	Pål Berg Sørvoll (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Arne Johan Stelander (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Kari Eltvik Hanssen (sign.)	22.03.2023



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Øysteinsgate 3 Brl

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øysteinsgate 3 Brl 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.

Tromsø, 23. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 0EAV1-IP45E-AQPFT-ZE02IW-1NPQ7-UCYLS



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 81.191.xxx.xxx

2023-03-23 13:14:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0EAV1-IP4SE-AQPFT-ZE02W-1NPQ7-OCYLS

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>