



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 682 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 295 963	3 074 499
Sum inntekter		3 295 963	3 074 499
Kostnader			
Lønnskostnad		93 598	109 964
Annen driftskostnad		1 640 849	1 292 986
Sum kostnader		1 734 446	1 402 950
Driftsresultat		1 561 517	1 671 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 691	1 505
Sum finansinntekter		2 691	1 505
Annen finanskostnad		784 430	514 914
Sum finanskostnader		784 430	514 914
Netto finans		-781 739	-513 409
Ordinært resultat før skattekostnad		779 777	1 158 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		779 777	1 158 140
Årsresultat		779 777	1 158 140
Totalresultat		779 777	1 158 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		779 777	1 158 140
Sum overføringer og disponeringer		779 777	1 158 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 129 649	60 145 539
Sum varige driftsmidler		60 129 649	60 145 539
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 129 649	60 145 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 903	77 926
Sum fordringer		94 903	77 926
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 441	182 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 441	182 720
Sum omløpsmidler		99 344	260 647
SUM EIENDELER		60 228 993	60 406 186

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 537 877	18 758 099
Sum opptjent egenkapital		19 537 877	18 758 099
Sum egenkapital		19 752 877	18 973 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 392 345	28 452 271
Øvrig langsiktig gjeld		12 925 000	12 925 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 317 345	41 377 271
Sum langsiktig gjeld		40 317 345	41 377 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 967	2 963
Leverandørgjeld		53 724	9 038
Skyldige offentlige avgifter		991	335
Annen kortsiktig gjeld		56 088	43 480
Sum kortsiktig gjeld		158 771	55 816
Sum gjeld		40 476 116	41 433 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 228 993	60 406 186



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393895

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 682 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PORTALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 990 682 321
PORTALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 295 963	3 074 499
Sum inntekter		3 295 963	3 074 499
Kostnader			
Lønnskostnad		93 598	109 964
Annen driftskostnad		1 640 849	1 292 986
Sum kostnader		1 734 446	1 402 950
Driftsresultat		1 561 517	1 671 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 691	1 505
Sum finansinntekter		2 691	1 505
Annen finanskostnad		784 430	514 914
Sum finanskostnader		784 430	514 914
Netto finans		-781 739	-513 409
Ordinært resultat før skattekostnad		779 777	1 158 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		779 777	1 158 140
Årsresultat		779 777	1 158 140
Totalresultat		779 777	1 158 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		779 777	1 158 140
Sum overføringer og disponeringer		779 777	1 158 140



Sum opptjent egenkapital	19 537 877	18 758 099
Sum egenkapital	19 752 877	18 973 099
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 392 345	28 452 271
Øvrig langsiktig gjeld	12 925 000	12 925 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 317 345	41 377 271
Sum langsiktig gjeld	40 317 345	41 377 271
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 967	2 963
Leverandørgjeld	53 724	9 038
Skyldige offentlige avgifter	991	335
Annen kortsiktig gjeld	56 088	43 480
Sum kortsiktig gjeld	158 771	55 816
Sum gjeld	40 476 116	41 433 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 228 993	60 406 186



Organisasjonsnr: 990 682 321
PORTALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Portalen Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 5737





Velkommen til årsmøte i Portalen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:00, Rådhuset i Drøbak.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Portalen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 22.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Jakobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Richardsen
- Ranveig Andersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Jakobsen	Holterveien 2 B
Styremedlem	Tone Lauritzen	Holterveien 2 B
Styremedlem	Lennart Lothe	Holterveien 2 B
Varamedlem	Ranveig Andersen	Holterveien 2 B
Varamedlem	Mathias Richardsen	Holterveien 2 B

Generelle opplysninger om Portalen Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Portalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990682321, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

16 13

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid fra mai 2022 til mars 2023.

- 8 Styremøter :
 - 18 august, 23 september(kontrakt),19.oktober,15 desember,02.mars, 07 mars, 24 mars og 29.mars
- 2 dugnader – Neste dugnad er satt til 29 april 2023
- Heis – oppfølging og vedlikehold som i fjor
- Bytting av låssylinder i garasjedør
- Bytting av låssylinder hoveddør
- Reparasjon av inngangsdør
- Opplegg til nye el-kurser for borettslaget
- Endret / ny vaktmesterkontrakt
- Endret kontrakt trappevask – Inkl. snømåking etc.
- Oppdaterte ordensregler – Mapper sendt ut til alle beboere
- Oppdatering av tilgangsliste garasje
- Info vedr parkeringsautomat og parkeringsregler ifb. Med dette.
- Pakket inn og ryddet felles hagemøbler og utstyr for vinter
- Juleforberedelser, inkl. opprydding/nedpakking av dette etter jul.
- Forsikrings saker og oppfølging av disse
- Garasjeport – Reparasjon etter påkjørsel – mars 2023
- Heving av dører i 3 etg. pågår (Klargjøring for nytt gulv i svalgang) Arbeidet er fortsatt i prosess.
- Norsk brannvern kontroll fullført mars 2023
- Telia – Styret sjekker muligheten for fiber i borettslaget.
- Diverse administrativt (gjennomgang faktura, attesteringer, brev til beboere, varsling ved klager, oppdatering av beboer-lister, Vibbo etc.)
- Utført vaktmesterarbeid ved behov



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Driftsinntekter i 2022 var kr. 3.295.963, fordelt på kapitalkostnader kr. 1.762.615 og innkrevde felleskostnader som var kr. 1.533.348.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2022 var kr. 1.734.446. Dette var kr. 378.046 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes i hovedsak at drifts og vedlikehold var kr. 307.291 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Årets resultat var kr. 779.777. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 10% fra 01.06.2023

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 205.000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i FROGN kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Portalen Borettslag.

Lån

Portalen Borettslag har lån i OBOS Banken-.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Portalen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Portalen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3EF1-GAF21-Y0DNP-VL604-K2C10-SQEH



PORTALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		204 831	192 969	204 831	-59 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		779 777	1 158 140	1 216 600	910 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 059 926	-1 139 801	-1 142 000	-959 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		15 891	-6 476		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-264 258	11 863	74 600	-49 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-59 426	204 831	279 431	-108 427

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		99 344	260 647		
Kortsiktig gjeld		-158 770	-55 816		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-59 426	204 831		

PORTALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 762 615	1 571 327	1 571 508	1 669 884
Innkrevde felleskostnader	2	1 533 348	1 498 572	1 533 492	1 692 116
Andre inntekter		0	4 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 295 963	3 074 499	3 105 000	3 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 598	-34 964	-36 400	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-10 615	-7 408	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 915	-91 265	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-1 932	-14 851	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-489 291	-239 224	-182 000	-205 000
Forsikringer		-18 630	-18 422	0	0
Festeavgift		-124 312	-124 312	-130 000	-133 000
Kommunale avgifter	8	-404 100	-378 251	-392 000	-365 000
Kostnader sameie	20	-84 780	-76 873	-69 000	-69 000
TV-anlegg/bredbånd		-252 110	-233 086	-240 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-161 164	-109 295	-111 000	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 734 446	-1 402 950	-1 356 400	-1 413 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 561 517	1 671 549	1 748 600	1 949 000
DRIFTSRESULTAT		1 561 517	1 671 549	1 748 600	1 949 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 691	1 505	0	0
Finanskostnader	11	-784 430	-514 914	-532 000	-1 039 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-781 739	-513 409	-532 000	-1 039 000
ÅRSRESULTAT		779 777	1 158 140	1 216 600	910 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 158 140		
Til annen egenkapital		779 777	0		

PORTALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 682 321, KUNDENR. 5737

BALANSE

	Note	2022	2021
--	------	------	------

EIENDELER

Vedlegg 1

13 av 22

Årsrapport 22.pdf

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	12	59 865 000	59 865 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	264 649	280 539
SUM ANLEGGSMIDLER		60 129 649	60 145 539

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		14 202	14 143
Forskuddsbetalte kostnader		70 663	60 327
Andre kortsiktige fordringer	13	10 038	3 456
Driftskonto OBOS-banken		446	178 758
Sparekonto OBOS-banken		3 995	3 962
SUM OMLØPSMIDLER		99 344	260 647

SUM EIENDELER**60 228 992 60 406 186****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	215 000
Annen egenkapital	14	19 537 877	18 758 099
SUM EGENKAPITAL		19 752 877	18 973 099

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	27 392 345	28 452 271
Borettsinnskudd	16	12 925 000	12 925 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 317 345	41 377 271

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		55 307	41 175
Leverandørgjeld		53 724	9 038
Skyldige offentlige avgifter	17	991	335
Påløpte renter		6 153	2 963
Påløpte avdrag		41 814	0
Annen kortsiktig gjeld	18	781	2 305
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 770	55 816

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**60 228 992 60 406 186**

Pantstillelse	19	60 353 000	60 353 000
Garantiansvar	20	13 136	0

Frogn, 10.03.2023



Styret i Portalen Borettslag

Karl Jakobsen

Tone Lauritzen

Lennart Lothe

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 293 264
Kabel-tv	240 084
Kapitalkostnader på IN-lån	1 690 337
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	72 278
Overført til kapitalkostnader	-1 762 615
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 533 348

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 250
Påløpte feriepenger	-781
Arbeidsgiveravgift	-11 567
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 598

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 715, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 615.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	9 947
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 878
SUM KONSULENTHONORAR	-1 932

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-394 660
Drift/vedlikehold elektro	-9 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 890
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 854
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 744
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 325
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-489 291



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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 898
Kommunale avgifter	-349 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 100

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 141
Driftsmateriell	-29 188
Vaktmestertjenester	-40 000
Renhold ved firmaer	-58 438
Andre fremmede tjenester	-13 736
Trykksaker	-1 533
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 715
Andre kontorkostnader	-1 749
Porto	-1 000
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 838
Konstaterte tap	-176
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 164

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 991
Andre renteinntekter	190
SUM FINANSINTEKTER	2 691

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 456
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-769 545
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 429
SUM FINANSKOSTNADER	-784 430

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	59 865 000
SUM BYGNINGER	59 865 000

Gnr.16/bnr.13



Tomten er festet av Frogn Bilverksted i 99 år fra 2007.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 038
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 038

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 145 674
Egenkapital fra IN tidligere år	10 053 895
0	0
Reduksjon EK fra IN	-2 661 692
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 537 877

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-700 000	
Nedbetalt tidligere	205 713	
Nedbetalt i år	66 856	
		-427 431

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig,	-46 728 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 716 121	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	993 070	
Nedbetalt tidligere, IN	10 053 895	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-26 964 914
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-27 392 345

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-12 925 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 925 000

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-991
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-991

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-781

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 925 000
Pantelån	27 392 345
Påløpte avdrag	41 814
Beregnete IN-forpliktelser	7 392 203
TOTALT	47 751 362

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 865 000
TOTALT	59 865 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 38,05% av Portalen Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Portalen Sameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Portalen Sameie og utgjør kr 13 136.

Selskapets andel i Portalen Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Portalen Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er X, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112995. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Oppsetting av takoverbygg

Utført av Follo Produkter AS.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 5737 **Selskapsnavn:** Portalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.