



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 234 884  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SØRTORVMYRAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sørtorvmyran 9  
9414 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: Dulo Dizdarevic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### 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, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 074 294	835 050
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 294</b>	<b>835 050</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	85 131	42 040
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	5 685 616	7 508 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 770 747</b>	<b>7 550 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-6 715 566</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	13	<b>21 555</b>	<b>18 839</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	14	<b>349 036</b>	<b>118 464</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-327 481</b>	<b>-99 624</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-6 715 567</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-6 715 567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 023 934</b>	<b>-6 815 191</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 023 934	-6 815 191
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 023 934</b>	<b>-6 815 191</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	15,16, 20	9 809 980	9 809 980
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 809 980</b>	<b>9 809 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 912 514</b>	<b>9 911 837</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		0	63 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>63 480</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	615 331	7 154 486
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>512 798</b>	<b>7 052 630</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>512 798</b>	<b>7 116 110</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 425 312</b>	<b>17 027 947</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-959 464</b>	<b>5 855 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>-5 981 898</b>	<b>-957 964</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	12 515 885	12 799 515
Øvrig langsiktig gjeld	19,20	3 820 000	3 820 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 335 885</b>	<b>16 619 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 335 885</b>	<b>16 619 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 518	1 319 126
Annen kortsiktig gjeld	20,21	64 807	47 269
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 325</b>	<b>1 366 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 407 210</b>	<b>17 985 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 425 312</b>	<b>17 027 947</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 419443

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 234 884  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL SØRTORVMYRAN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sørtorvmyran 9  
9414 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: Dulo Dizdarevic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

#### 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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 943 234 884  
AL SØRTORVMYRAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 074 294	835 050
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 294</b>	<b>835 050</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	85 131	42 040
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	5 685 616	7 508 577
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 770 747</b>	<b>7 550 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-6 715 566</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	13	<b>21 555</b>	<b>18 839</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	14	<b>349 036</b>	<b>118 464</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-327 481</b>	<b>-99 624</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-6 715 567</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-6 715 567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 023 934</b>	<b>-6 815 191</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 023 934	-6 815 191
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 023 934</b>	<b>-6 815 191</b>



Organisasjonsnr: 943 234 884  
AL SØRTORVMYRAN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16,20	9 809 980	9 809 980
Sum varige driftsmidler		9 809 980	9 809 980

Sum anleggsmidler		9 912 514	9 911 837
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		0	63 480
Sum fordringer		0	63 480

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	615 331	7 154 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 798	7 052 630

Sum omløpsmidler		512 798	7 116 110
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		10 425 312	17 027 947
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-959 464	5 855 727
--------------------------	--	----------	-----------

Sum egenkapital	18	-5 981 898	-957 964
-----------------	----	------------	----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	12 515 885	12 799 515
Øvrig langsiktig gjeld	19,20	3 820 000	3 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 335 885	16 619 515



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 335 885</b>	<b>16 619 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 518	1 319 126
Annen kortsiktig gjeld	20,21	64 807	47 269
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 325</b>	<b>1 366 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 407 210</b>	<b>17 985 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 425 312</b>	<b>17 027 947</b>



Organisasjonsnr: 943 234 884  
AL SØRTORVMYRAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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 AL Sørtorvmyran Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Sørtorvmyran 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.

Tromsø, 4. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: JEN1I-46ETA-08WT6-HKX15-ZED58-0W3EG



# 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: 94.140.xxx.xxx

2023-05-04 11:12:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JEN11-46ETA-C8WT6-HKXK5-ZED58-6W3EG

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>



Årsregnskap 2022		AL Sørtorvmyran Borettslag			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 056 294	1 005 228	835 050	1 282 438
Andre driftsinntekter	2	18 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 294</b>	<b>1 005 228</b>	<b>835 050</b>	<b>1 282 438</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	4 131	7 650	2 040	4 200
Styrehonorar	4	81 000	150 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar	5	12 188	6 563	5 541	7 000
Forretningsførerhonorar		51 384	51 384	51 384	53 337
Konsulenttjenester	6	293 288	210 000	394 919	25 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	5 029 896	5 000 000	6 796 087	60 000
Annet vedlikehold	8	1 998	5 000	0	6 000
Forsikringsskader	9	10 000	0	0	0
Forsikring	10	64 486	64 485	58 504	69 000
Kontingenter		4 500	4 500	5 274	4 500
Eiendomsavgift og renovasjon	11	216 120	192 438	188 639	235 000
Andre driftskostnader	12	1 756	14 300	8 229	20 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 770 747</b>	<b>5 706 320</b>	<b>7 550 616</b>	<b>524 537</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 696 453</b>	<b>-4 701 092</b>	<b>-6 715 566</b>	<b>757 901</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	13	21 555	2 203	18 839	2 203
Finanskostnader	14	349 036	230 000	118 464	559 563
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-327 481</b>	<b>-227 797</b>	<b>-99 624</b>	<b>-557 360</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 023 934</b>	<b>-4 928 889</b>	<b>-6 815 191</b>	<b>200 542</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 023 934	0	-6 815 191	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-5 023 934</b>	<b>0</b>	<b>-6 815 191</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		5 749 714	5 749 714	1 071 058	441 472
Periodens resultat		-5 023 934	-4 928 889	-6 815 191	200 542
Avdrag på lån		-283 630	-340 000	-1 505 993	-222 395
Opptak av lån		0	0	13 000 000	0
Innskudd øremerkede midler		-677	-203	-161	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-5 308 242</b>	<b>-5 269 092</b>	<b>4 678 656</b>	<b>-21 853</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>441 472</b>	<b>480 622</b>	<b>5 749 714</b>	<b>419 619</b>



## Balanse desember 2022 AL Sørtorvmyran Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	15, 20	9 084 636	9 084 636
Tomter	16, 20	725 344	725 344
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>9 809 980</b>	<b>9 809 980</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	17	102 533	101 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 533</b>	<b>101 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 912 514</b>	<b>9 911 837</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		0	63 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>63 480</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		512 798	7 052 630
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>512 798</b>	<b>7 052 630</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>512 798</b>	<b>7 116 110</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 425 312</b>	<b>17 027 947</b>

AL Sørtorvmyran Borettslag



## Balanse desember 2022 AL Sørtorvmyran Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital 01.01		-959 464	5 855 727
Årets endringer i egenkapital		-5 023 934	-6 815 191
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>18</b>	<b>-5 981 898</b>	<b>-957 964</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	20, 21	12 515 885	12 799 515
Borettsinnskudd	19, 20	3 820 000	3 820 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 335 885</b>	<b>16 619 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 518	1 319 126
Påløpne renter		43 937	18 936
Påløpne avdrag	20, 21	20 870	28 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 325</b>	<b>1 366 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 407 210</b>	<b>17 985 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 425 312</b>	<b>17 027 947</b>

31.12.22

AL Sørtorvmyran Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Dulo Dizdarevic  
Styreleder

Tone Beate Hansen  
Styremedlem

Ann-Sølvi Stadsvoll  
Styremedlem

AL Sørtorvmyran Borettslag



## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, 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.



## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	435 204	435 204	608 760	500 480
Renter lån	316 488	229 968	60 120	559 563
Avdrag lån	304 602	340 056	166 170	222 395
<b>Sum</b>	<b>1 056 294</b>	<b>1 005 228</b>	<b>835 050</b>	<b>1 282 438</b>

Borettslaget består av 15 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre inntekter	18 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre driftsinntekter gjelder salg av brukte dører og vinduer.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift	4 131	7 650	2 040	4 200
<b>Sum</b>	<b>4 131</b>	<b>7 650</b>	<b>2 040</b>	<b>4 200</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget 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	81 000	150 000	40 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>81 000</b>	<b>150 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Styrehonorar var foreslått høyere enn hva som ble vedtatt på generalforsamling, derfor er det budsjettert med høyere beløp enn faktisk utbetalt.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	12 188	6 563	5 541	7 000
<b>Sum</b>	<b>12 188</b>	<b>6 563</b>	<b>5 541</b>	<b>7 000</b>

Revisjonshonorar gjelder ordinært revisjonshonorar i tillegg til ekstra revidering av bilag gjeldende byggesak.

## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter



## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	10 000	5 283	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	7 313	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	285 975	200 000	389 636	10 000
<b>Sum</b>	<b>293 288</b>	<b>210 000</b>	<b>394 919</b>	<b>25 000</b>

Juridisk/økonomisk gjelder juridisk bistand fra Bonord.

Teknisk rådgivning gjelder Bevar-HMS årlig lisens kr 4.375, Plusspan kr 27.500 faktureres annet hvert år og Bonord byggeledelse kr 250.100.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	5 029 896	5 000 000	6 796 087	60 000
<b>Sum</b>	<b>5 029 896</b>	<b>5 000 000</b>	<b>6 796 087</b>	<b>60 000</b>

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

### Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	0	5 000	0	6 000
Annet vedlikehold	1 998	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 998</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>

Andre driftskostnader gjelder husnummerskilt til alle andelsleilighetene.

### Note 9 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har hatt 1 forsikringsskade i 2022. Egenandel kr 10 000 pr skade.

### Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	63 480	63 485	57 714	68 000
Premie sikringsfond felleskostnader	1 006	1 000	790	1 000
<b>Sum</b>	<b>64 486</b>	<b>64 485</b>	<b>58 504</b>	<b>69 000</b>

## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter



## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

### Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	154 459	133 245	130 608	165 000
Eiendoms- og festeavgift	61 661	59 193	58 031	70 000
<b>Sum</b>	<b>216 120</b>	<b>192 438</b>	<b>188 639</b>	<b>235 000</b>

### Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kurs, reiser, møter	0	2 500	0	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	0	4 260	0
Bank og kortgebyrer	255	300	252	1 000
Forskuttering felleskostnader	1 500	1 500	1 500	1 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	0	5 000
Andre driftskostnader	2	10 000	2 218	10 000
<b>Sum</b>	<b>1 756</b>	<b>14 300</b>	<b>8 229</b>	<b>20 500</b>

### Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	21 555	2 203	18 839	2 203
<b>Sum</b>	<b>21 555</b>	<b>2 203</b>	<b>18 839</b>	<b>2 203</b>

### Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	349 036	230 000	118 464	559 563
<b>Sum</b>	<b>349 036</b>	<b>230 000</b>	<b>118 464</b>	<b>559 563</b>

## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter



## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

### Note 15 - Bygninger

Kostpris opprinnelig 1987	8 816 723
Veranda 2009	267 913
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>9 084 636</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.

#### Omsetning av andelsleiligheter 2022:

	Omsetningsverdi ekskl. fellesgjeld	Omsetningsverdi inkl. fellesgjeld
1 andelsleilighet	2 290 000	3 091 128

### Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 725 344

Tomten er kjøpt i 1987.

### Note 17 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	101 856	101 695
Innskudd	677	161
<b>Sum</b>	<b>102 533</b>	<b>101 856</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 18 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	1 500	1 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-959 464	5 855 727
Årets endringer i egenkapital	-5 023 934	-6 815 191
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-5 981 898</b>	<b>-957 964</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.

### Note 19 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	3 820 000	3 820 000
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>3 820 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## AL Sørtorvmyran Borettslag - noter



AL Sørtorvmyran Borettslag - noter

Note 20 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	16 356 755	16 647 848
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 809 980	9 809 980

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Renovering
<b>Lånenummer:</b>	<b>16363982151</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.05.2051
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 827 848
Avdrag i perioden:	291 093
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 536 755</b>

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363982151	3	928 282	2 784 846
	4	852 756	3 411 024
	8	792 610	6 340 880



Resultat og balanse med noter for AL Sørtorvmyran Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AL Sørtorvmyran Borettslag**

Styreleder	Dulo Dizdarevic (sign.)	30.04.2023
Styremedlem	Ann-Sølvi Stadsvoll (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Tone Beate Hansen (sign.)	28.04.2023