



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 253 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Portalgården Boligsameie
c/o SK Eiendom AS
Bygdøy allé 27B
0262 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: Svein Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 29.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 434 992	2 319 204
Sum inntekter		2 434 992	2 319 204
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4 ,5	2 073 268	1 162 448
Sum kostnader		2 073 268	1 162 448
Driftsresultat		361 724	1 156 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 037	1 656
Sum finansinntekter		2 037	1 656
Annen rentekostnad		521 073	365 593
Sum finanskostnader		521 073	365 593
Netto finans		-519 036	-363 937
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 312	792 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		-157 312	792 819
Årsresultat		-157 312	792 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 312	792 819
Sum overføringer og disponeringer		-157 312	792 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	13 582 856	14 025 897
Sum varige driftsmidler		13 582 856	14 025 897
Sum anleggsmidler		13 582 856	14 025 897
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		7 317	33 337
Sum fordringer		7 317	33 337
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 321	1 215 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 103 321	1 215 200
Sum omløpsmidler		1 110 638	1 248 537
SUM EIENDELER		14 693 494	15 274 434
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	919 727	1 077 039
Sum opptjent egenkapital		919 727	1 077 039
Sum egenkapital		919 727	1 077 039



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 582 856	14 025 897
Sum annen langsiktig gjeld		13 582 856	14 025 897
Sum langsiktig gjeld		13 582 856	14 025 897
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	1	190 911	171 498
Sum kortsiktig gjeld		190 911	171 498
Sum gjeld		13 773 767	14 197 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 693 494	15 274 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 730695

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 253 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Portalgården Boligsameie
c/o SK Eiendom AS
Bygdøy allé 27B
0262 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: Svein Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 25.09.2023



Organisasjonsnr: 913 253 183
PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 434 992	2 319 204
Sum inntekter		2 434 992	2 319 204
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4, 5	2 073 268	1 162 448
Sum kostnader		2 073 268	1 162 448
Driftsresultat		361 724	1 156 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 037	1 656
Sum finansinntekter		2 037	1 656
Annen rentekostnad		521 073	365 593
Sum finanskostnader		521 073	365 593
Netto finans		-519 036	-363 937
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 312	792 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		-157 312	792 819
Årsresultat		-157 312	792 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 312	792 819
Sum overføringer og disponeringer		-157 312	792 819



Organisasjonsnr: 913 253 183
PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 13 582 856 14 025 897
Sum varige driftsmidler 13 582 856 14 025 897

Sum anleggsmidler 13 582 856 14 025 897

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 7 317 33 337
Sum fordringer 7 317 33 337

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 103 321 1 215 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 103 321 1 215 200

Sum omløpsmidler 1 110 638 1 248 537

SUM EIENDELER 14 693 494 15 274 434

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 919 727 1 077 039
Sum opptjent egenkapital 919 727 1 077 039

Sum egenkapital 919 727 1 077 039

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 7 13 582 856 14 025 897
Sum annen langsiktig gjeld 13 582 856 14 025 897



Sum langsiktig gjeld		13 582 856	14 025 897
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	1	190 911	171 498
Sum kortsiktig gjeld		190 911	171 498
Sum gjeld		13 773 767	14 197 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 693 494	15 274 434



Organisasjonsnr: 913 253 183
PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Portalgården Boligsameie

Oslo, 30. august 2023

14099 15049

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Portalgården Boligsameiesom viser et underskudd på - NOK 157.312.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.



• evaluerer jeg 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 rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30 august 2023

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT		2022	Budsj. 22	2021
Inntekter	Note			
Fellesutgifter		1 415 688	1 415 509	1 348 104
Innbetaling lån		895 128	895 128	895 128
Innbetaling infrastruktur fiber		124 176	124 176	75 972
Diverse inntekter		0	0	0
Sum Inntekter		2 434 992	2 434 813	2 319 204
Driftskostnader				
Styreonorar/styreutgifter	1	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460
Aktivert vedlikehold	2	443 041	450 000	-1 320 161
Strøm		299 488	265 000	263 579
Offentlige avgifter		495 707	500 000	476 882
Infrastruktur fiber		124 156	124 176	61 223
Renhold og matteleie		75 891	77 500	79 402
Diverse utgifter		19 433	15 500	8 070
Drift og vedlikehold	3	137 892	500 000	1 133 233
Forretningsfører		77 484	77 484	74 840
Revisjon	4	12 500	12 500	12 531
Vaktmester		67 758	68 500	70 506
Snørydding/gressklipping		63 391	60 000	52 032
Forsikring	5	178 941	179 000	169 445
Bankgebyrer		9 126	5 000	12 406
Sum driftskostnader		2 073 268	2 403 120	1 162 448
DRIFTSRESULTAT		361 724	31 693	1 156 756
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		2 037	907	1 656
Rentekostnader		521 073	404 600	365 593
Sum finansinntekter/kostnader		-519 036	-403 693	-363 937
ÅRSRESULTAT		-157 312	-372 000	792 819



PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler			
Periodisering av oppussing	2	<u>13 582 856</u>	<u>14 025 897</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 582 856</u>	<u>14 025 897</u>
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		7 317	22 372
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 348
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>617</u>
Sum fordringer		<u>7 317</u>	<u>33 337</u>
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 103 321	1 215 200
Sum bankinnskudd		<u>1 103 321</u>	<u>1 215 200</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 110 638</u>	<u>1 248 537</u>
Sum eiendeler		<u>14 693 494</u>	<u>15 274 434</u>
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>919 727</u>	<u>1 077 039</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>919 727</u>	<u>1 077 039</u>
Sum egenkapital		<u>919 727</u>	<u>1 077 039</u>
Langsiktig gjeld:			
Lån OBOS banken	7	<u>13 582 856</u>	<u>14 025 897</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>13 582 856</u>	<u>14 025 897</u>
Kreditorer/Leverandørgjeld		60 393	19 713
Avsatt styrehonorar	1	60 000	60 000
Avsatt arbeidsg. avgift		8 460	8 460
Påløpt rente		3 833	36 142
Forskuddsbetalte fellesutgifter		<u>58 225</u>	<u>47 183</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>190 911</u>	<u>171 498</u>
Sum gjeld		<u>13 773 767</u>	<u>14 197 395</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 693 494</u>	<u>15 274 434</u>

Oslo, 30. januar 2023

Ståle Brandt-Madsen Arne Friestad Marthe Rossing

Lasse Holme Hilde Pernille Nordby



PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Oppussing og større vedlikeholdsprosjekter

For vedlikeholdsprosjekter i sameiet som blir gjennomført med lånefinansiering blir kostnaden til prosjektet periodisert over lånet sin løpetid. Kostnad hvert år tilsvarer avdrag betalt på lånet.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Styrehonorar/styreutgifter:

Avsatt styrehonorar	60 000
Sum	60 000

Note 2 - Periodisering av oppussing:

Aktivert oppussing pr. 31.12.21	14 025 897
Årets betalt avdrag	443 041
Sum	13 582 856

Note 3 - Drift og vedlikehold:

Skilt Fare for ras	4 437
Nye lys i oppgangen	98 750
Arbeider med låser, dører	22 896
iSekk	7 120
Bortkjøring avfall	2 189
Diverse innkjøp	2 500
Sum	137 892

Note 4 - Revisjon:

Avsatt revisjon av regnskapet for 2021	12 500
Sum	12 500



PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Forsikring:

Protector Forsikring 1455194-2.1

Belastet premie 2022

178 941

Sum

178 941

Note 6 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01

1 077 039

Disponert av årets resultat

-157 312

Sum

919 727

Note 7 - Lån OBOS banken:

Avdrag som forfaller innen 5 år

2 225 000

Avdrag som forfaller om mer enn 5 år

11 357 856

Sum

13 582 856



PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2023	Res 2022
Inntekter		
Fellesutgifter inkl økn 10% fom 1/7	1 557 436	1 415 688
Innbetaling lån	1 041 336	895 128
Innbetaling NextGenTel likt pr seksjon	124 176	124 176
Diverse inntekter	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum Inntekter	<u>2 722 948</u>	<u>2 434 992</u>
Driftskostnader		
Styrehonorar/styreutgifter	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Avdrag lån (avskrivning vedlikehold)	340 000	443 041
Strøm	300 000	299 488
Offentlige avgifter	500 000	495 707
NextGenTel	130 000	124 156
Renhold og matteleie	77 500	75 891
Diverse utgifter	15 500	19 433
Drift og vedlikehold	300 000	137 892
Forretningsfører	82 060	77 484
Revisjon	12 500	12 500
Vaktmester	70 000	67 758
Snørydding/gressklipping	65 000	63 391
Forsikring	195 500	178 941
Bankgebyrer	<u>5 000</u>	<u>9 126</u>
Sum driftskostnader	<u>2 161 520</u>	<u>2 073 268</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>561 428</u>	<u>361 724</u>
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	572	2 037
Rentekostnader	<u>722 000</u>	<u>521 073</u>
Sum finansinntekter/kostnader	<u>-721 428</u>	<u>-519 036</u>
ÅRSRESULTAT	<u>-160 000</u>	<u>-157 312</u>