



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 452 152
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	STRAUMEPORTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

### 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:	Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.04.2023

### 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, 03.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 480 588	3 516 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 480 588</b>	<b>3 516 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 568 653	1 459 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 637 113</b>	<b>1 528 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 843 475</b>	<b>1 988 698</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 566	650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 566</b>	<b>650</b>
Annen finanskostnad		1 545 635	1 036 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 545 635</b>	<b>1 036 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 541 069</b>	<b>-1 035 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 406	952 766
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		175 480 000	175 480 000
Sum varige driftsmidler		175 480 000	175 480 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 480 000	175 480 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 221	40 469
Sum fordringer		28 221	40 469
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 252 392	1 760 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 252 392	1 760 169
Sum omløpsmidler		2 280 613	1 800 638
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>177 760 613</b>	<b>177 280 638</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 668 781	1 366 375
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 668 781</b>	<b>1 366 375</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 968 781</b>	<b>1 666 375</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 610 000	131 610 000
Øvrig langsiktig gjeld		43 870 000	43 870 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>175 480 000</b>	<b>175 480 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>175 480 000</b>	<b>175 480 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 929	80 256
Leverandørgjeld		78 552	11 648
Annen kortsiktig gjeld		40 350	42 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>311 831</b>	<b>134 262</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 791 831</b>	<b>175 614 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>177 760 613</b>	<b>177 280 638</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376761

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 452 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRAUMEPORTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

**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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 921 452 152  
STRAUMEPORTEM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 480 588	3 516 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 480 588</b>	<b>3 516 708</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 568 653	1 459 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 637 113</b>	<b>1 528 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 843 475</b>	<b>1 988 698</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 566	650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 566</b>	<b>650</b>
Annen finanskostnad		1 545 635	1 036 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 545 635</b>	<b>1 036 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 541 069</b>	<b>-1 035 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 406	952 766
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>





Sum opptjent egenkapital	1 668 781	1 366 375
Sum egenkapital	1 968 781	1 666 375
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	131 610 000	131 610 000
Øvrig langsiktig gjeld	43 870 000	43 870 000
Sum annen langsiktig gjeld	175 480 000	175 480 000
Sum langsiktig gjeld	175 480 000	175 480 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	192 929	80 256
Leverandørgjeld	78 552	11 648
Annen kortsiktig gjeld	40 350	42 358
Sum kortsiktig gjeld	311 831	134 262
Sum gjeld	175 791 831	175 614 262
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>177 760 613</b>	<b>177 280 638</b>



Organisasjonsnr: 921 452 152  
STRAUMEPORTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**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

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

Straumeporten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. april - 21. april 2023

Selskapsnummer: 6743





## Velkommen til årsmøte i Straumeporten 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6743>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Straumeporten Borettslag**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Kristian Ellingsen og Ørjan Ellingsen er valgt.

Sak 3

## **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.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap og årsrapport 2022.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom tre til syv medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år i følge vedtektene.

### Innstilling

Det må velges to nye styremedlemmer, da de har flyttet ilt de siste to årene.

Kristian Ellingsen stiller til gjenvalg som styreleder.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Ellingsen

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sabina Zvonic
- Sigmund Rudshaug



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristian Ellingsen	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Ørjan Espevoll	Steinsvikvegen 49
Styremedlem	Kamilla Klepsland	Arefjordvegen 17
Styremedlem	Sylvia Strømme	Arefjordvegen 17

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på [vibbo.no/6743](mailto:vibbo.no/6743) eller [straumeporten@styrommet.no](mailto:straumeporten@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Straumeporten Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Straumeporten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921452152, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 730

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.

Straumeporten Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2022 sørget for at den dagligdagse driften av borettslaget har gått sin gang.

Det har blitt holdt jevnlig styremøter for å behandle saker som har blitt innsendt av beboerne i Straumeporten eller som har blitt tatt opp av styret selv. Det virker som en god del av problemene med tyveri og hærverk som borettslaget var plaget med i begynnelsen er over. Det viser seg at kameraovervåkningen av deler av fellesområdene var verdt investeringen. Styret holdte for første gang en frivillig dugnad. Der var det godt oppmøte og vi fikk utført alle oppgavene vi hadde satt opp. Dette er sannsynligvis noe som styret kommer til å sette opp også i 2023.

Utfordringene vi har hatt i 2022 har hovedsakelig vært feilparkerte biler på fellesområdet, en del reklamasjoner på ytterdører inn til leilighetene og økte kostnader på renter og servicetilbud.

Det virker som om feilparkeringen av biler ble bedre etter at Vestpark ble gjort oppmerksom på dette.

Reklamasjonen av ytterdørene ble utbedret av Veidekket etter at det ble sendt en felles liste med alle som opplevde dette problemet.

Når det kommer til situasjonen med de økte kostnadene valgte styret å møte dette med å bruke noe av borettslagets bufferkonto for at økningen av felleskostnadene ikke skulle stige for mye for raskt. Styret følger fortsatt med på rentesituasjonen og håper at de fremtidige kostnadene blir overkommelige for alle.

Alt i alt er styret fornøyd med året som har vært.



## 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 357 000.

### Kommunale avgifter i ØYGARDEN kommune

Det er budsjettet med kr 729 998 i kommunale avgifter for 2023.

### 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 Straumeporten Borettslag.

### Lån

Straumeporten Borettslag har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 112 000.

### 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 13,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807534. 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](mailto: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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



Til generalforsamlingen i Straumeporten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Straumeporten Borettslag som viser et overskudd på kr 302.406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 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.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen 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 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 avvirket.

## *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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 5. april 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## STRAUMEPORTE BORETTSLAG ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 666 375</b>	<b>713 609</b>	<b>1 666 375</b>	<b>1 968 781</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	302 406	952 766	-56 000	-582 698
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>302 406</b>	<b>952 766</b>	<b>-56 000</b>	<b>-582 698</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 968 782</b>	<b>1 666 376</b>	<b>1 610 375</b>	<b>1 386 083</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 280 613	1 800 638
Kortsiktig gjeld	-311 831	-134 262
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 968 782</b>	<b>1 666 376</b>



**STRAUMEPORTEIN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 480 588	3 516 708	3 481 000	3 788 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 480 588</b>	<b>3 516 708</b>	<b>3 481 000</b>	<b>3 788 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 733	-8 350	-8 400	-8 700
Forretningsførerhonorar		-107 435	-104 100	-106 600	-112 000
Konsulenthonorar	6	-3 410	-2 562	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-348 010	-320 715	-317 000	-357 000
Forsikringer		-88 945	-81 054	-63 500	-97 000
Kommunale avgifter	8	-592 819	-561 143	-700 000	-729 998
Energi/fyring	9	-45 670	0	0	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 400	-283 124	-319 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-134 232	-98 502	-109 000	-94 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 637 113</b>	<b>-1 528 010</b>	<b>-1 694 000</b>	<b>-1 814 698</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 843 475</b>	<b>1 988 698</b>	<b>1 787 000</b>	<b>1 973 302</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 566	650	0	0
Finanskostnader	12	-1 545 635	-1 036 582	-1 843 000	-2 601 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 541 069</b>	<b>-1 035 932</b>	<b>-1 843 000</b>	<b>-2 601 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>302 406</b>	<b>952 766</b>	<b>-56 000</b>	<b>-627 698</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		302 406	952 766		



**STRAUMEPORTEEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 452 152, KUNDENR. 6743**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	151 667 500	151 667 500
Tomt		23 812 500	23 812 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>175 480 000</b>	<b>175 480 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 981	15 171
Forskuddsbetalte kostnader		24 240	25 298
Driftskonto OBOS-banken		2 252 392	1 760 169
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 280 613</b>	<b>1 800 638</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>177 760 613</b>	<b>177 280 638</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Opptjent egenkapital		1 668 781	1 366 375
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 968 781</b>	<b>1 666 375</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	131 610 000	131 610 000
Borettsinnskudd	15	43 870 000	43 870 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>175 480 000</b>	<b>175 480 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 525	42 498
Leverandørgjeld		78 553	11 648
Påløpte renter		192 929	80 256
Annen kortsiktig gjeld	16	-175	-140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>311 831</b>	<b>134 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>177 760 613</b>	<b>177 280 638</b>
Pantstillelse	17	175 480 000	175 480 000
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 04.04.2023  
Styret i Straumeporten Borettslag

Kristian Ellingsen /s/

Ørjan Espevoll /s/

Kamilla Klepsland /s/

Sylvia Strømme /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 280 600
Kapitalkostnader lån	1 199 988
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 480 588</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 733.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Eurofins Environment Testing Norway	-3 410
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 410</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold bygninger	-211 521
Drift/vedlikehold VVS	-3 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 983
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 944
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 277
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 500
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 482
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-348 010</b>

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

#### NOTE: 8

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-379 819
Renovasjonsavgift	-213 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-592 819</b>

#### NOTE: 9

##### ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-45 670
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-45 670</b>

#### NOTE: 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 615
Verktøy og redskaper	-1 605
Vakthold	-14 681
Renhold ved firmaer	-35 210
Snørydding	-55 328
Andre fremmede tjenester	-7 298
Kontor- og datarekvisita	-12 319
Andre kontorkostnader	-162
Bank- og kortgebyr	-3 015
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-134 232</b>

#### NOTE: 11

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	963
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 566</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 165 960
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-379 675
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 545 635</b>

#### NOTE: 13

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2018	151 667 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>151 667 500</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.35/bnr.730

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,726 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-131 610 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-131 610 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-131 610 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



## Leilighetsnr

### Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2027

8, 9, 10, 11, 12	4 750
20, 21, 22, 23, 24	4 850
32, 33, 34, 35, 36	4 950
44, 45, 46, 47, 48	5 150
56, 57, 58, 59, 60	5 400
4, 5, 6, 7	6 150
16, 17, 18, 19	6 350
28, 29, 30, 31	6 600
40, 41, 42, 43	6 900
2, 3, 52, 53, 54, 55	7 100
14, 15	7 300
26, 27	7 550
38, 39	7 750
50, 51	7 950
1	8 600
13	8 800
25	9 150
37	9 450
49	9 700

## NOTE: 15

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år 2018	-43 870 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-43 870 000</b>

## NOTE: 16

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	175
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>175</b>

## NOTE: 17

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 870 000
Pantelån	131 610 000
<b>TOTALT</b>	<b>175 480 000</b>

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

Bygninger	151 667 500
Tomt	23 812 500
<b>TOTALT</b>	<b>175 480 000</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 21.04.23

**Selskapsnummer:** 6743 **Selskapsnavn:** Straumeporten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristian Ellingsen og Ørjan Ellingsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kristian Ellingsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Sabina Zvonic

Sigmund Rudshaug

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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