



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 833 452
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAVRAKÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Espen Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 370 235	3 118 048
Sum inntekter		3 370 235	3 118 048
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	213 684	208 830
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 862 958	2 904 689
Sum kostnader		2 076 641	3 113 520
Driftsresultat		1 293 594	4 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 173	5 074
Sum finansinntekter		3 173	5 074
Annen finanskostnad		57 161	76 420
Sum finanskostnader		57 161	76 420
Netto finans		-53 988	-71 346
Ordinært resultat før skattekostnad		1 239 605	-66 817
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 239 605	-66 817
Årsresultat		1 239 606	-66 818
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 239 606	-66 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8,10, 17	10 174 527	10 174 527
Maskiner og anlegg	9	301 176	0
Sum varige driftsmidler		10 475 703	10 174 527
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	11	1 019 562	722 146
Sum finansielle anleggsmidler		1 019 562	722 146
Sum anleggsmidler		11 495 265	10 896 673
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	244 328	235 511
Sum fordringer		244 327	235 511
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 050	1 327 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 050	1 327 139
Sum omløpsmidler		1 890 378	1 562 650
SUM EIENDELER		13 385 642	12 459 323

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	13	6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	8 865 822	7 626 215
Sum opptjent egenkapital		8 865 822	7 626 215
Sum egenkapital	13	8 872 422	7 632 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,17	2 747 834	3 051 783
Øvrig langsiktig gjeld	15,16, 17	1 331 656	1 331 656
Sum annen langsiktig gjeld		4 079 490	4 383 439
Sum langsiktig gjeld		4 079 490	4 383 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 683	228 935
Skyldige offentlige avgifter		6 389	5 786
Annen kortsiktig gjeld	18,19	236 659	208 347
Sum kortsiktig gjeld		433 730	443 069
Sum gjeld		4 513 221	4 826 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 385 642	12 459 323



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256994

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 833 452
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKAVRAKÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Espen Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 848 833 452
SKAVRAKÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 370 235	3 118 048
Sum inntekter		3 370 235	3 118 048
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	213 684	208 830
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 862 958	2 904 689
Sum kostnader		2 076 641	3 113 520
Driftsresultat		1 293 594	4 528
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 173	5 074
Sum finansinntekter		3 173	5 074
Annen finanskostnad		57 161	76 420
Sum finanskostnader		57 161	76 420
Netto finans		-53 988	-71 346
Ordinært resultat før skattekostnad		1 239 605	-66 817
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 239 605	-66 817
Årsresultat		1 239 606	-66 818
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 239 606	-66 818



Organisasjonsnr: 848 833 452
SKAVRAKÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8,10,17	10 174 527	10 174 527
Maskiner og anlegg	9	301 176	0
Sum varige driftsmidler		10 475 703	10 174 527

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	11	1 019 562	722 146
Sum finansielle anleggsmidler		1 019 562	722 146

Sum anleggsmidler		11 495 265	10 896 673
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	244 328	235 511
Sum fordringer		244 327	235 511

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 050	1 327 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 646 050	1 327 139

Sum omløpsmidler		1 890 378	1 562 650
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		13 385 642	12 459 323
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	13	6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	8 865 822	7 626 215
Sum opptjent egenkapital		8 865 822	7 626 215

Sum egenkapital	13	8 872 422	7 632 815
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,17	2 747 834	3 051 783
Øvrig langsiktig gjeld	15,16,17	1 331 656	1 331 656
Sum annen langsiktig gjeld		4 079 490	4 383 439
Sum langsiktig gjeld		4 079 490	4 383 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 683	228 935
Skyldige offentlige avgifter		6 389	5 786
Annen kortsiktig gjeld	18,19	236 659	208 347
Sum kortsiktig gjeld		433 730	443 069
Sum gjeld		4 513 221	4 826 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 385 642	12 459 323



Organisasjonsnr: 848 833 452
SKAVRAKÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Skavrakåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skavrakåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avvikle 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 regnskapsestimaterne 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.

Porsgrunn, 22.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MEEH6-8K45E-BHP05-7LWQY-QGZUX-JB10B



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-22 16:46:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MEEH6-8K45E-BHP05-7LWQY-QGZUX-JBIOB

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/validate>



Styret i Skavrakåsen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

27.04.22 kl. 18.00
HEI Klubbhus

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Sak fra styret:

Vi har behov for en vaktmester som kan gjøre forefallende og forebyggende oppgaver i fellesrom og fellesområder her. Oppgaver som ikke har behov for fagfolk. Vaktmesteren burde gå på timer.



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Skavrakåsen Borettslag for 2021

Generell informasjon

Skavrakåsen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Espen Solvang, Barlindvegen 21
Styremedlem, Kjetil Nøklegård, Heistadtangen 7 B
Styremedlem, Tone Sølvi Kjørholt Bjørnstad, Barlindvegen 3
Styremedlem, Torhild Kristensen, Barlindvegen 7
Styremedlem, Iselinn Traaholt, Barlindvegen 7
Varamedlem, Solveig Isaksen Solvang, Barlindvegen 21
Varamedlem, Toni Hygen, Barlindvegen 8

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt ___5_ styremøter, hvor ___8_ protokolerte saker har vært behandlet. Herav ___3_ sak om godkjenning av andelseiere samt _0_ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Impregnering av værutsatte fasader.

Ladestasjoner for el-bil.

Pakkeautomat fra PostNord.

Eiendomsskatt.

Fremtidsplaner

Utskifting av vinduer i nr. 20.

Oppføre platå til søppelcontainere for nr. 13.

Vedlikeholde garasjerekke ved nr. 8.

Merke opp parkeringsplasser i hele borettslaget.

Pakkeautomat fra Posten.



Fortsette kampen mot skatteetaten.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2022



Disponible midler for Skavrakåsen Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	1 119 581	1 430 492
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 239 606	-66 818
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 722	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-308 898	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-303 949	-293 730
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-297 416	49 636
C: Årets endring disponible midler	337 066	-310 911
D: Disponible midler 31.12.	1 456 647	1 119 581
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 444 081	1 101 452



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 903 256	2 686 032	2 903 400	2 889 100
Innkrevde felleskostnader renter		66 384	109 872	66 400	72 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		300 168	277 848	300 300	307 800
Andre inntekter		30 259	32 496	30 000	30 300
Strømgifter		11 040	11 800	11 300	11 300
Salgsinntekter		59 128	0	0	0
Sum inntekter		3 370 235	3 118 048	3 311 400	3 311 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 608	7 384	7 600	7 900
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		26 406	21 552	26 400	26 500
Forretningsførerhonorar		145 674	141 414	145 700	150 100
Teknisk forvaltningsavtale		33 185	32 234	33 200	34 200
Medlemskontigent		13 199	13 199	13 200	13 200
Kontigent NBBL		7 128	6 930	6 900	7 400
Sikringsfond felleskostnader		7 128	6 732	6 800	7 400
Brøyting - strøing		82 838	31 375	140 000	140 000
Plenklipp		63 000	69 500	85 000	85 000
Andre lønnskostnader	3	87 278	87 278	87 400	87 400
Vedlikehold	4	155 464	1 089 079	594 000	594 000
Serviceavtaler		0	37 980	0	0
Kabel-tv		322 636	341 385	358 500	338 800
Forsikring		136 164	155 698	168 200	147 100
Kommunale avgifter		779 500	863 743	864 400	825 500
Festeavgifter		0	16 264	16 300	16 300
Energi, strøm		53 262	55 274	70 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		13 033	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		957	1 472	0	0
Andre driftskostnader	5	15 662	35 026	99 000	99 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		3 994	0	0	0
Bomiljø		14 804	0	0	0
Avskrivninger	6	7 722	0	0	0
Sum driftskostnader		2 076 641	3 113 520	2 822 600	2 749 800
Driftsresultat		1 293 594	4 528	488 800	561 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 173	5 074	0	0
Rentekostnad		57 161	76 420	66 400	72 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-53 988	-71 346	-66 400	-72 900
Arsresultat		1 239 606	-66 818	422 400	488 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 239 606	-66 818	0	0
Sum overføringer		1 239 606	-66 818	0	0



Balanse pr 31.12.21 for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 17	9 910 489	9 910 489
Tomter	10, 17	127 882	127 882
Garasjer	7, 17	125 656	125 656
Innløste garasjer	8, 17	10 500	10 500
Andre driftsmidler	9	301 176	0
Sum varige driftsmidler		10 475 703	10 174 527
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	1 019 562	722 146
Sum finansielle anleggsmidler		1 019 562	722 146
Sum anleggsmidler		11 495 265	10 896 673
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 567	18 129
Andre leierestanser		360	400
Andre fordringer	12	75	75
Periodisert kostnad		231 326	216 907
Sum fordringer		244 327	235 511
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 646 050	1 327 139
Sum bankinnskudd og liknende		1 646 050	1 327 139
Sum omløpsmidler		1 890 378	1 562 650
SUM EIENDELER		13 385 642	12 459 323



Balanse pr 31.12.21 for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	13	6 600	6 600
Opptjent egenkapital	13	8 865 822	7 626 215
Sum egenkapital	13	8 872 422	7 632 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	14, 17	2 747 834	3 051 783
Borettsinnskudd	15, 17	1 206 000	1 206 000
Garasje innskudd	16	125 656	125 656
Sum langsiktig gjeld		4 079 490	4 383 439
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 729	11 492
Leverandørgjeld		190 683	228 935
Skyldig off. myndigheter		6 389	5 786
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 078	8 078
Påløpne renter		324	317
Annen kortsiktig gjeld	18	-1 767	4 985
Garasje drift 1	19	226 295	183 475
Sum kortsiktig gjeld		433 730	443 069
Sum gjeld		4 513 221	4 826 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 385 642	12 459 323

Porsgrunn 31.12.21
Skavrakåsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Espen Solvang
Leder

Iselinn Traaholt
Styremedlem

Torhild Kristensen
Styremedlem

Kjetil Nøklegård
Styremedlem

Tone Sølvi Kjørholt Bjørnstad
Styremedlem

Skavrakåsen Borettslag

8



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	7 608	7 384
Sum	7 608	7 384

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5100 Lønn til ansatte	79 200	79 200
5150 Opptjente feriepenger	8 078	8 078
Sum	87 278	87 278

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	123 464	1 031 760
6602 Vedlikehold VVS	3 440	3 050
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 515	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	645	41 869
6607 Vedlikehold/leie garasjer	2 400	2 400
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	155 464	1 089 079

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	0	-2 100
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	5 018	0
6462 Containerleie, søppeltømming	0	27 089
6609 Andre driftskostnader	0	556
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7410 Kontingenter, ikke fradragsberettiget	2 050	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 541	5 136
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 189	3 049
7790 Andre kostnader	349	0
Sum	15 662	35 026

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	7 722	0
Sum	7 722	0



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	125 656	125 656
Sum	17	125 656

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1116 Innløste garasjer	10 500	10 500
Sum	17	10 500

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ei-bil ladere	Oppgradert internett
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	246 675
Årets tilgang :	308 898	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	308 898	246 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 722	246 675
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 176	0
Årets avskrivninger :	7 722	0
Anskaffelsesår :	2021	2006
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 910 489	127 882
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 910 489	127 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 910 489	127 882
Anskaffelsesår :	1969	1969
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 019 562	722 146
Sum	1 019 562	722 146

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 12 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	75	75
Sum	75	75



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 13 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	6 600	6 600
2070 Akkumulert resultat	8 865 822	7 626 215
Sum	8 872 422	7 632 815

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12118112537
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	2.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	5 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 051 783
Avdrag i perioden:	303 949
Lånesaldo 31.12:	2 747 834
Saldo 5 år frem i tid:	1 146 276

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118112537	12	47 358	568 296
	30	43 831	1 314 930
	24	36 025	864 600

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 15 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	1 206 000	1 206 000
Sum	17	1 206 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 16 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	125 656	125 656
Sum	125 656	125 656



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 17 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	2 747 834	3 051 783
Borettsinnskudd	1 206 000	1 206 000
Sum	3 953 834	4 257 783
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	127 882	127 882
Bygninger, garasjer og boder	10 046 645	10 046 645
Sum	10 174 527	10 174 527

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 767	4 985
Sum	-1 767	4 985

Note 19 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	225 095	183 475
2925 Drift av elbil ladeanlegg	1 200	0
Sum	226 295	183 475

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Skavrakåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skavrakåsen Borettslag

Styreleder	Espen Solvang (sign.)	20.03.2022
Styremedlem	Tone Sølvi Kjørholt Bjørnstad (sign.)	20.03.2022
Styremedlem	Torhild Kristensen (sign.)	18.03.2022
Styremedlem	Kjetil Nøklegård (sign.)	18.03.2022
Styremedlem	Iselinn Traaholt (sign.)	20.03.2022



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Skavrakåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skavrakåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avvikle 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:

Penneo Dokumentnøkkel: MEEH6-8K45E-BHP05-7LWQY-QGZUX-JB10B



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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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.

Porsgrunn, 22.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MEEH6-8K45E-BHP05-7LWQY-QGZUX-JB10B



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-22 16:46:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MEEH6-8K45E-BHP05-7LWQY-QGZUX-JBIOB

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/validate>

18



Disponible midler for Skavrakåsen Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	1 119 581	1 430 492
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 239 606	-66 818
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 722	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-308 898	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-303 949	-293 730
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-297 416	49 636
C: Årets endring disponible midler	337 066	-310 911
D: Disponible midler 31.12.	1 456 647	1 119 581
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 444 081	1 101 452



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 903 256	2 686 032	2 903 400	2 889 100
Innkrevde felleskostnader renter		66 384	109 872	66 400	72 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		300 168	277 848	300 300	307 800
Andre inntekter		30 259	32 496	30 000	30 300
Strømgifter		11 040	11 800	11 300	11 300
Salgsinntekter		59 128	0	0	0
Sum inntekter		3 370 235	3 118 048	3 311 400	3 311 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 608	7 384	7 600	7 900
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		26 406	21 552	26 400	26 500
Forretningsførerhonorar		145 674	141 414	145 700	150 100
Teknisk forvaltningsavtale		33 185	32 234	33 200	34 200
Medlemskontigent		13 199	13 199	13 200	13 200
Kontigent NBBL		7 128	6 930	6 900	7 400
Sikringsfond felleskostnader		7 128	6 732	6 800	7 400
Brøyting - strøing		82 838	31 375	140 000	140 000
Plenklipp		63 000	69 500	85 000	85 000
Andre lønnskostnader	3	87 278	87 278	87 400	87 400
Vedlikehold	4	155 464	1 089 079	594 000	594 000
Serviceavtaler		0	37 980	0	0
Kabel-tv		322 636	341 385	358 500	338 800
Forsikring		136 164	155 698	168 200	147 100
Kommunale avgifter		779 500	863 743	864 400	825 500
Festeavgifter		0	16 264	16 300	16 300
Energi, strøm		53 262	55 274	70 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		13 033	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		957	1 472	0	0
Andre driftskostnader	5	15 662	35 026	99 000	99 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		3 994	0	0	0
Bomiljø		14 804	0	0	0
Avskrivninger	6	7 722	0	0	0
Sum driftskostnader		2 076 641	3 113 520	2 822 600	2 749 800
Driftsresultat		1 293 594	4 528	488 800	561 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 173	5 074	0	0
Rentekostnad		57 161	76 420	66 400	72 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-53 988	-71 346	-66 400	-72 900
Arsresultat		1 239 606	-66 818	422 400	488 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 239 606	-66 818	0	0
Sum overføringer		1 239 606	-66 818	0	0

Skavrakåsen Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 17	9 910 489	9 910 489
Tomter	10, 17	127 882	127 882
Garasjer	7, 17	125 656	125 656
Innløste garasjer	8, 17	10 500	10 500
Andre driftsmidler	9	301 176	0
Sum varige driftsmidler		10 475 703	10 174 527
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	1 019 562	722 146
Sum finansielle anleggsmidler		1 019 562	722 146
Sum anleggsmidler		11 495 265	10 896 673
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 567	18 129
Andre leierestanser		360	400
Andre fordringer	12	75	75
Periodisert kostnad		231 326	216 907
Sum fordringer		244 327	235 511
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 646 050	1 327 139
Sum bankinnskudd og liknende		1 646 050	1 327 139
Sum omløpsmidler		1 890 378	1 562 650
SUM EIENDELER		13 385 642	12 459 323

Skavrakåsen Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	13	6 600	6 600
Opptjent egenkapital	13	8 865 822	7 626 215
Sum egenkapital	13	8 872 422	7 632 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	14, 17	2 747 834	3 051 783
Borettsinnskudd	15, 17	1 206 000	1 206 000
Garasje innskudd	16	125 656	125 656
Sum langsiktig gjeld		4 079 490	4 383 439
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 729	11 492
Leverandørgjeld		190 683	228 935
Skyldig off. myndigheter		6 389	5 786
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 078	8 078
Påløpne renter		324	317
Annen kortsiktig gjeld	18	-1 767	4 985
Garasje drift 1	19	226 295	183 475
Sum kortsiktig gjeld		433 730	443 069
Sum gjeld		4 513 221	4 826 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 385 642	12 459 323

Porsgrunn 31.12.21
Skavrakåsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Espen Solvang
Leder

Iselinn Traaholt
Styremedlem

Torhild Kristensen
Styremedlem

Kjetil Nøklegård
Styremedlem

Tone Sølvi Kjørholt Bjørnstad
Styremedlem

Skavrakåsen Borettslag



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	7 608	7 384
Sum	7 608	7 384

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Skavrakåsen Borettslag



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5100 Lønn til ansatte	79 200	79 200
5150 Opptjente feriepenger	8 078	8 078
Sum	87 278	87 278

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	123 464	1 031 760
6602 Vedlikehold VVS	3 440	3 050
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 515	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	645	41 869
6607 Vedlikehold/leie garasjer	2 400	2 400
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	155 464	1 089 079

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	0	-2 100
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	5 018	0
6462 Containerleie, søppeltømming	0	27 089
6609 Andre driftskostnader	0	556
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7410 Kontingenter, ikke fradragsberettiget	2 050	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 541	5 136
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 189	3 049
7790 Andre kostnader	349	0
Sum	15 662	35 026

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6010 Avskrivninger	7 722	0
Sum	7 722	0



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	125 656	125 656
Sum	17	125 656

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1116 Innløste garasjer	10 500	10 500
Sum	17	10 500

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ei-bil ladere	Oppgradert internett
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	246 675
Årets tilgang :	308 898	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	308 898	246 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 722	246 675
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	301 176	0
Årets avskrivninger :	7 722	0
Anskaffelsesår :	2021	2006
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 910 489	127 882
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 910 489	127 882
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 910 489	127 882
Anskaffelsesår :	1969	1969
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 019 562	722 146
Sum	1 019 562	722 146

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 12 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	75	75
Sum	75	75

Skavrakåsen Borettslag



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 13 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	6 600	6 600
2070 Akkumulert resultat	8 865 822	7 626 215
Sum	8 872 422	7 632 815

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12118112537
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	2.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	5 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 051 783
Avdrag i perioden:	303 949
Lånesaldo 31.12:	2 747 834
Saldo 5 år frem i tid:	1 146 276

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118112537	12	47 358	568 296
	30	43 831	1 314 930
	24	36 025	864 600

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 15 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	1 206 000	1 206 000
Sum	17	1 206 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 16 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	125 656	125 656
Sum	125 656	125 656

Skavrakåsen Borettslag



Noter for Skavrakåsen Borettslag orgnr: 848 833 452

Note 17 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	2 747 834	3 051 783
Borettsinnskudd	1 206 000	1 206 000
Sum	3 953 834	4 257 783
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	127 882	127 882
Bygninger, garasjer og boder	10 046 645	10 046 645
Sum	10 174 527	10 174 527

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	-1 767	4 985
Sum	-1 767	4 985

Note 19 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	225 095	183 475
2925 Drift av elbil ladeanlegg	1 200	0
Sum	226 295	183 475

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Skavrakåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skavrakåsen Borettslag

Styreleder	Espen Solvang (sign.)	20.03.2022
Styremedlem	Tone Sølvi Kjørholt Bjørnstad (sign.)	20.03.2022
Styremedlem	Torhild Kristensen (sign.)	18.03.2022
Styremedlem	Kjetil Nøklegård (sign.)	18.03.2022
Styremedlem	Iselinn Traaholt (sign.)	20.03.2022