



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 288  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØGATA 19  
Forretningsadresse: Sjøgata 19  
8006 BODØ

### 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: Arne Skoglund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

### 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, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 454 627	1 535 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 454 627</b>	<b>1 535 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	53 950	36 147
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 014 246	5 820 005
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 068 196</b>	<b>5 856 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 386 430</b>	<b>-4 320 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 827	1 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 827</b>	<b>1 261</b>
Annen rentekostnad		581 353	365 909
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>581 353</b>	<b>365 909</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-567 527</b>	<b>-364 648</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>818 905</b>	<b>-4 685 612</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>818 905</b>	<b>-4 685 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>818 904</b>	<b>-4 685 611</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	21 165 470	21 165 470
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 165 470</b>	<b>21 165 470</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 165 470</b>	<b>21 165 470</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	77 529
Andre fordringer		386 097	311 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>386 097</b>	<b>389 456</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 304 515	857 822
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 304 515</b>	<b>857 822</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 690 612</b>	<b>1 247 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 856 082</b>	<b>22 412 748</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-6 944 949	-7 763 853



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 944 949</b>	<b>-7 763 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-6 943 149</b>	<b>-7 762 053</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	22 860 276	23 108 561
Øvrig langsiktig gjeld	13	6 332 226	6 332 226
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 192 502</b>	<b>29 440 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 192 502</b>	<b>29 440 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		407 374	459 337
Annen kortsiktig gjeld		199 355	274 676
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>606 729</b>	<b>734 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 799 231</b>	<b>30 174 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 856 082</b>	<b>22 412 748</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	29 192 502	29 440 787



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525591

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 587 288  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SJØGATA 19  
Forretningsadresse: Sjøgata 19  
8006 BODØ

#### 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: Arne Skoglund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

#### 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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 987 587 288  
BORETTSLAGET SJØGATA 19

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 454 627	1 535 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 454 627</b>	<b>1 535 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	53 950	36 147
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 014 246	5 820 005
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 068 196</b>	<b>5 856 151</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 386 430</b>	<b>-4 320 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 827	1 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 827</b>	<b>1 261</b>
Annen rentekostnad		581 353	365 909
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>581 353</b>	<b>365 909</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-567 527</b>	<b>-364 648</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>818 905</b>	<b>-4 685 612</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>818 905</b>	<b>-4 685 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>818 904</b>	<b>-4 685 611</b>



Organisasjonsnr: 987 587 288  
BORETTSLAGET SJØGATA 19

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	21 165 470	21 165 470
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 165 470</b>	<b>21 165 470</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 165 470</b>	<b>21 165 470</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	77 529
Andre fordringer		386 097	311 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>386 097</b>	<b>389 456</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 304 515	857 822
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 304 515</b>	<b>857 822</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 690 612</b>	<b>1 247 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 856 082</b>	<b>22 412 748</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-6 944 949	-7 763 853
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 944 949</b>	<b>-7 763 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-6 943 149</b>	<b>-7 762 053</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	22 860 276	23 108 561



Øvrig langsiktig gjeld	13	6 332 226	6 332 226
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 192 502</b>	<b>29 440 787</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 192 502</b>	<b>29 440 787</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		407 374	459 337
Annen kortsiktig gjeld		199 355	274 676
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>606 729</b>	<b>734 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 799 231</b>	<b>30 174 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 856 082</b>	<b>22 412 748</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	29 192 502	29 440 787



Organisasjonsnr: 987 587 288  
BORETTSLAGET SJØGATA 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Årsregnskap 2022 Resultatregnskap 336 Borettslaget Sjøgata 19

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 017 456	926 360	1 017 452	1 119 197
Innkrevde renter/avdrag		828 171	608 828	776 036	1 269 056
Andre driftsinntekter		609 000	0	0	0
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>2 454 627</b>	<b>1 535 188</b>	<b>1 793 488</b>	<b>2 388 253</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	1	3 950	2 647	3 950	3 950
Styrehonorar	2	50 000	33 500	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	6 125	5 695	6 000	6 400
Andre honorarer		17 469	196 626	0	0
Forretningsførerhonorar		62 012	59 570	62 000	63 900
Tilleggskontrakter via Nobl	4	17 869	27 449	15 203	21 771
Løpende kontrakter	5	260 968	202 646	247 200	262 600
Andre innleide tjenester		87 191	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	22 910	4 818 691	70 000	70 000
Forsikring		280 181	238 868	280 200	311 000
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		196 200	185 732	192 840	205 540
Energi		53 138	74 094	70 000	74 200
Felleskostnader	7	3 125	0	0	0
Andre driftsutgifter	8	7 058	10 634	18 000	17 300
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>1 068 196</b>	<b>5 856 151</b>	<b>1 015 393</b>	<b>1 086 661</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>1 386 430</b>	<b>-4 320 963</b>	<b>778 095</b>	<b>1 301 592</b>
<b>FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>					
Renteinntekter		13 827	1 261	1 000	1 000
Rentekostnader		581 353	365 909	508 932	1 066 985
<b>SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER</b>		<b>-567 527</b>	<b>-364 648</b>	<b>-507 932</b>	<b>-1 065 985</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>818 904</b>	<b>-4 685 611</b>	<b>270 163</b>	<b>235 607</b>

Borettslaget Sjøgata 19



Årsregnskap 2022	Balanse	336 Borettslaget Sjøgata 19		
		Note	31.12.22	31.12.21
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
Bygninger	9		21 165 470	21 165 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
<b>Sum anleggsmidler</b>			<b>21 165 470</b>	<b>21 165 470</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Periodiserte kostnader			84 906	18 634
Forskuddsbetalt Forsikring			301 191	280 181
Forskuddsbetalt Kabel-TV			0	10 912
Kundefordringer			0	77 529
Erstatningsmessige skader			0	2 200
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>				
Bankinnskudd	10		1 304 515	857 822
<b>Sum omløpsmidler</b>			<b>1 690 612</b>	<b>1 247 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			<b>22 856 082</b>	<b>22 412 748</b>

Borettslaget Sjøgata 19



Årsregnskap 2022		Balanse	336 Borettslaget Sjøgata 19	
	Note	31.12.22	31.12.21	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Annen egenkapital</b>				
Innskutt Andelskapital		1 800	1 800	
Annen egenkapital		-6 944 949	-7 763 853	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-6 943 149</b>	<b>-7 762 053</b>	
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Dnb	12	22 860 276	23 108 561	
Borettsinnskudd	13	6 332 226	6 332 226	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 192 502</b>	<b>29 440 787</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 067	5 115	
Leverandørgjeld		407 374	459 337	
Refusjon/utlegg		541	0	
Påløpne renter		4 747	2 140	
Forskuttering fellesutgifter BBL Finans		0	87 421	
Periodisert gjeld		180 000	180 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>606 729</b>	<b>734 013</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 799 231</b>	<b>30 174 801</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Pantestillelser	14	29 192 502	29 440 787	

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Arne Skoglund  
Styreleder

Sina Leithe  
Styremedlem

Sven-Frode Søraa Jakobsen  
Styremedlem

Marit Bjørlie  
Styremedlem

**Borettslaget Sjøgata 19**



Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288

**Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>513 265</b>	<b>135 985</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	818 904	-4 685 611
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-248 286	5 062 891
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>570 618</b>	<b>377 280</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 083 883</b>	<b>513 265</b>
<b>Kontrolloppstilling disponible midler</b>		
Omløpsmidler	1 690 612	1 247 278
- Kortsiktig gjeld	-606 729	-734 013
<b>Disponible midler</b>	<b>1 083 883</b>	<b>513 265</b>

Borettslaget Sjøgata 19



## Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

#### Fordringer

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

### Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5400 Arbeidsgiveravgift	3 950	2 647
<b>Sum</b>	<b>3 950</b>	<b>2 647</b>

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført arbeidsgiveravgift skyldes utbetalt styrehonorar.

### Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	50 000	33 500
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>33 500</b>

Styrehonorar er utbetalt for honorarperiode 01.02.2022 - 23.06.2022.



Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288

### Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	6 125	5 695
<b>Sum</b>	<b>6 125</b>	<b>5 695</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	17 869	27 449
<b>Sum</b>	<b>17 869</b>	<b>27 449</b>

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:

- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeladministrasjon
- Avregning målere
- Sikring og forsikring av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forsikring av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Borettslaget Sjøgata 19



**Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288**

## Note 5 - Løpende kontrakter

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
6330 Vaktmestertjenester	47 977	0
6360 Renhold	54 000	54 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	158 991	148 646
<b>Sum</b>	<b>260 968</b>	<b>202 646</b>

## Note 6 - Drift/Vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
6550 Driftsmateriale	22 910	57 361
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	4 761 330
<b>Sum</b>	<b>22 910</b>	<b>4 818 691</b>

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

## Note 7 - Felleskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
6390 Annen kostnad lokaler	3 125	0
<b>Sum</b>	<b>3 125</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Andre driftsutgifter

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	121	2 343
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	541	0
6890 Annen kontorkostnad	813	985
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	368	1 785
7720 Generalforsamling	3 020	3 798
7740 Øredifferanser	0	-1
7770 Bank og kortgebyrer	7	0
7772 Andre gebyrer	2 388	0
8126 Gebyr	-201	1 724
<b>Sum</b>	<b>7 058</b>	<b>10 634</b>

**Borettslaget Sjøgata 19**



**Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288**

## Note 9 - Bygninger

Anskaffet år: 2004

Kostpris 2004	21 165 470
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	21 165 470
Årets rehabilitering/påkostning	0
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>21 165 470</b>

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

## Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	1 300 778	857 822
1966 FINANSKONTO	3 737	0
<b>Sum</b>	<b>1 304 515</b>	<b>857 822</b>

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

## Note 11 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-7 763 853	-3 078 242
Årets resultat	818 904	-4 685 611
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>-6 943 149</b>	<b>-7 762 053</b>

### Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288

## Note 12 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA
Formål:	Bygning	Bygning
Lånenummer:	16363763093	12300108278
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	3.79 %	3.79 %
Betingelser:	1 M Nibor + 1,5 % margin	1 M Nibor + margin 1,5%
Beregnet innfridd:	31.12.2045	30.04.2037
Opprinnelig lånebeløp:	8 520 000	14 775 194
Lånesaldo 01.01:	8 333 367	14 775 194
Avdrag i perioden:	248 286	0
Lånesaldo 31.12:	8 085 082	14 775 194
Saldo 5 år frem i tid:	6 929 077	13 973 796

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 825 504	1 825 504
	2	1 768 414	3 536 828
	1	1 760 299	1 760 299
	3	1 410 664	4 231 992
	3	1 341 784	4 025 352
	1	1 000 611	1 000 611
	1	997 951	997 951
	1	967 019	967 019
	1	950 536	950 536
	1	944 654	944 654
	1	933 190	933 190
	2	843 172	1 686 344

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12300108278 har første avdrag 30.08.2027 med kr 397 854	1	1 825 504	8 194
	1	1 760 299	7 755
	2	1 768 414	7 743
	3	1 410 664	6 260
	3	1 341 784	5 796
	1	1 000 611	4 226
	1	997 951	4 208
	1	967 019	4 132
	1	950 536	4 087
	1	944 654	3 981
	1	933 190	3 970
	2	843 172	3 628

Borettslaget Sjøgata 19



**Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288**

---

### **Pantegjeld**

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 20 864 539,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

**Borettslaget Sjøgata 19**



Noter 336 Borettslaget Sjøgata 19 org.nr. 987587288

### Note 13 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETTSINNSKUDD	6 332 226
<b>Sum</b>	<b>6 332 226</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 29 192 502,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 21 165 470,-.

Borettslaget Sjøgata 19



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sjøgata 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Sjøgata 19**

Styreleder	Arne Skoglund (sign.)	23.05.2023
Styremedlem	Sina Leithe (sign.)	21.05.2023
Styremedlem	Sven-Frode Søraa Jakobsen (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Marit Bjørlie (sign.)	22.05.2023



KPMG AS  
Energihuset - Jernbaneveien 85  
Postboks 1434  
8037 Bodo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sjøgata 19

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sjøgata 19s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 35XIO-Y8UOZ-QCPEP-FBIMC-EVZSE-QYISY



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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø, 23. mai 2023  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-23 13:27:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35XIO-Y8UOZ-QCPEP-FBUNMC-EVZSE-QYISY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>