



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 800 450  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKATTØRA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Skattøra 129B  
9018 TROMSØ

### 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: Sigurd Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

### 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, 23.04.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,11	10 145 573	9 463 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 145 573</b>	<b>9 463 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	731 574	785 570
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	26 847	26 847
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	101 644 008	5 153 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>102 402 427</b>	<b>5 965 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 256 854</b>	<b>3 497 767</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>79 847</b>	<b>25 567</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>413 901</b>	<b>144 656</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 055</b>	<b>-119 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-92 256 856</b>	<b>3 497 767</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-92 256 856</b>	<b>3 497 767</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-92 590 908</b>	<b>3 378 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 590 908	3 378 678
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-92 590 908</b>	<b>3 378 678</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	18,19, 20,26	95 452 471	145 835 725
Maskiner og anlegg	21	93 967	120 814
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>95 546 438</b>	<b>145 956 539</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 675 216</b>	<b>156 961 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 152	17 354
Andre fordringer		601 372	571 638
<b>Sum fordringer</b>		<b>613 524</b>	<b>588 992</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	22	7 000	7 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	23	5 786 746	19 827 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 664 968</b>	<b>8 829 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 278 492</b>	<b>9 418 035</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 953 708</b>	<b>166 379 711</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 512 556</b>	<b>41 133 878</b>
<b>Sum egenkapital</b>	24	<b>-48 063 952</b>	<b>44 526 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	26,27	110 369 556	78 350 673
Øvrig langsiktig gjeld	25,26	34 950 000	34 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>145 319 556</b>	<b>113 300 673</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>145 319 557</b>	<b>113 300 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 453 221	8 362 238
Skyldige offentlige avgifter		18 206	18 873
Annen kortsiktig gjeld	26,27	226 676	170 972
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 698 104</b>	<b>8 552 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 017 660</b>	<b>121 852 755</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 953 708</b>	<b>166 379 711</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358411

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 800 450  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKATTØRA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Skattøra 129B  
9018 TROMSØ

**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: Sigurd Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

**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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 800 450  
SKATTØRA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,11	10 145 573	9 463 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 145 573</b>	<b>9 463 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	731 574	785 570
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	26 847	26 847
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	101 644 008	5 153 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>102 402 427</b>	<b>5 965 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 256 854</b>	<b>3 497 767</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>79 847</b>	<b>25 567</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>413 901</b>	<b>144 656</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 055</b>	<b>-119 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-92 256 856</b>	<b>3 497 767</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-92 256 856</b>	<b>3 497 767</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-92 590 908</b>	<b>3 378 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 590 908	3 378 678
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-92 590 908</b>	<b>3 378 678</b>



Organisasjonsnr: 952 800 450  
SKATTØRA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	95 452 471	145 835 725
Maskiner og anlegg	21	93 967	120 814
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>95 546 438</b>	<b>145 956 539</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 675 216</b>	<b>156 961 676</b>
--------------------------	--	-------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		12 152	17 354
Andre fordringer		601 372	571 638
<b>Sum fordringer</b>		<b>613 524</b>	<b>588 992</b>

#### Investeringer

Markedsbaserte aksjer	22	7 000	7 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	23	5 786 746	19 827 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 664 968</b>	<b>8 829 043</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 278 492</b>	<b>9 418 035</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 953 708</b>	<b>166 379 711</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 512 556</b>	<b>41 133 878</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Sum egenkapital</b>	24	<b>-48 063 952</b>	<b>44 526 956</b>
------------------------	----	--------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	26,27	110 369 556	78 350 673
Øvrig langsiktig gjeld	25,26	34 950 000	34 950 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>145 319 556</b>	<b>113 300 673</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>145 319 557</b>	<b>113 300 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 453 221	8 362 238
Skyldige offentlige avgifter		18 206	18 873
Annen kortsiktig gjeld	26,27	226 676	170 972
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 698 104</b>	<b>8 552 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 017 660</b>	<b>121 852 755</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 953 708</b>	<b>166 379 711</b>



Organisasjonsnr: 952 800 450  
SKATTØRA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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**



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skattøra Borettslag

### Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 3. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 3V5AT-T1QMC-XXMXU-Q2GJ5-FE3MK-VA5V0



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-03 14:37:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3V5AT-TTQMC-XXMXU-Q2GJ5-FE3MK-V45V0

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2022		Skattøra Borettslag			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	9 977 316	9 953 028	9 267 540	12 635 071
Andre driftsinntekter	2	168 257	110 000	117 803	110 000
Refusjon forsikringskade	11	0	0	78 008	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 145 573</b>	<b>10 063 028</b>	<b>9 463 351</b>	<b>12 745 071</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	341 574	414 481	395 570	424 981
Styrehonorar	4	390 000	390 000	390 000	390 000
Revisjonshonorar	5	19 933	12 000	16 666	13 000
Forretningsførerhonorar		264 996	264 996	264 996	275 066
Konsulenttjenester	6	43 786	130 000	281 231	90 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	97 117 170	30 000	322 325	25 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	23 139	0	8 651	15 000
Annet vedlikehold	9	353 921	400 000	461 290	365 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	119 328	130 000	9 388	170 000
Kostnader TV/Internett		860 572	896 448	828 771	862 272
Forsikringskader	11	10 000	0	98 008	0
Forsikring	12	360 333	361 998	327 921	385 000
Kontingenter		57 600	57 600	57 600	57 600
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 328 338	2 291 888	2 210 124	2 705 000
Energi og brensel	14	55 655	70 000	56 686	50 000
Andre driftskostnader	15	29 237	100 000	209 510	68 000
Avskrivninger	21	26 847	26 848	26 847	26 847
<b>Sum kostnader</b>		<b>102 402 427</b>	<b>5 576 259</b>	<b>5 965 584</b>	<b>5 922 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 256 854</b>	<b>4 486 769</b>	<b>3 497 767</b>	<b>6 822 304</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	79 847	26 501	25 567	26 501
Finanskostnader	17	413 901	179 701	144 656	4 759 558
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-334 055</b>	<b>-153 200</b>	<b>-119 089</b>	<b>-4 733 057</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 590 908</b>	<b>4 333 569</b>	<b>3 378 678</b>	<b>2 089 247</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-92 590 908	0	3 378 678	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-92 590 908</b>	<b>0</b>	<b>3 378 678</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		865 951	865 951	3 972 909	-1 419 612
Periodens resultat		-92 590 908	4 333 569	3 378 678	2 089 247
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		26 847	26 848	26 847	26 847
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		50 383 253	0	-60 185 862	0
Avdrag på lån		-429 225	-470 042	-476 743	-1 390 529
Opptak av lån		32 448 110	0	57 276 362	0
Innskudd øremerkede midler		-31 499	-3 521 965	-2 515 778	0
Uttak øremerkede midler		7 907 859	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-3 876 344</b>	<b>368 410</b>	<b>-3 106 958</b>	<b>725 566</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>-1 419 612</b>	<b>1 234 361</b>	<b>1 476 413</b>	<b>-694 046</b>

Skattøra Borettslag - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 Skattøra Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 26	90 324 508	65 854 756
Tomter	19, 26	5 127 963	5 127 963
Rehabilitering	20, 26	0	74 853 006
Andre driftsmidler	21	93 967	120 814
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>95 546 438</b>	<b>145 956 539</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	22	7 000	7 000
Øremerkede bankinnskudd	23	3 121 778	10 998 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 128 778</b>	<b>11 005 138</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 675 216</b>	<b>156 961 676</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		12 152	17 354
Forskuddsfakturerte kostnader		591 390	567 437
Kundefordringer		1 100	0
Fordring finansieringsforetak		8 882	4 201
<b>Sum fordringer</b>		<b>613 524</b>	<b>588 992</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		2 654 311	8 818 386
Innestående på skattetrekkkonto		10 657	10 657
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 664 968</b>	<b>8 829 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 278 492</b>	<b>9 418 035</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 953 708</b>	<b>166 379 711</b>

Skattøra Borettslag



## Balanse desember 2022 Skattøra Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital 01.01		44 512 556	41 133 878
Årets endringer i egenkapital		-92 590 908	3 378 678
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>24</b>	<b>-48 063 952</b>	<b>44 526 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	26, 27	17 789 238	10 018 464
Byggelån	26, 27	92 580 318	68 332 209
Borettsinnskudd	25, 26	34 950 000	34 950 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>145 319 557</b>	<b>113 300 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 034	21 555
Leverandørgjeld		4 453 221	8 362 238
Skyldig off. myndigheter		18 206	18 873
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		34 782	40 816
Påløpne renter		94 337	23 728
Påløpne avdrag	26, 27	76 523	84 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 698 104</b>	<b>8 552 083</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 017 660</b>	<b>121 852 755</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 953 708</b>	<b>166 379 711</b>

31.12.22

Skattøra Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kjell Indal Hansen  
Styreleder

Karianne Heimdal  
Styremedlem

Malene Sofie Kjemsaa  
Styremedlem

Kato Herland  
Styremedlem

Livchristin Klefstad  
Styremedlem

Skattøra Borettslag



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

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

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	8 305 812	8 305 944	7 754 004	5 522 112
Garasjeleie	73 440	73 440	73 440	73 440
Parkeringsleie	27 360	27 360	27 360	27 360
Tilleggslån	430 368	398 580	373 776	537 383
Renter lån	45 114	34 560	29 112	4 410 000
TV - Internett	882 432	896 448	793 152	862 272
Avdrag lån	212 790	216 696	216 696	1 202 504
<b>Sum</b>	<b>9 977 316</b>	<b>9 953 028</b>	<b>9 267 540</b>	<b>12 635 071</b>

Borettslaget består av 144 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Brøyterefusjon	137 471	110 000	117 803	110 000
Inntekter elbillading	29 356	0	0	0
Andre inntekter	1 430	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>168 257</b>	<b>110 000</b>	<b>117 803</b>	<b>110 000</b>

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	243 241	300 000	285 430	312 000
Påløpte feriepenger	34 783	37 800	40 816	37 800
Ordinær lønn vikar	0	15 000	0	15 000
Arbeidsgiveravgift	50 671	58 681	54 194	58 681
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 748	0	3 225	0
Pensjonskostnader	8 724	1 500	10 565	1 500
Yrkesskadeforsikring	0	0	1 340	0
Yrkesskadeforsikring	1 407	1 500	0	0
<b>Sum</b>	<b>341 574</b>	<b>414 481</b>	<b>395 570</b>	<b>424 981</b>

Borettslaget har en vaktmester som er ansatt i fast stilling.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	390 000	390 000	390 000	390 000
<b>Sum</b>	<b>390 000</b>	<b>390 000</b>	<b>390 000</b>	<b>390 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Kr 150 000,- er ekstra honorar pga ekstra arbeid med renoveringen.

## Skattøra Borettslag - noter



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	19 933	12 000	16 666	13 000
<b>Sum</b>	<b>19 933</b>	<b>12 000</b>	<b>16 666</b>	<b>13 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttjenester.

### Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	18 315	0	15 000
Teknisk rådgivning	43 786	111 685	281 231	75 000
<b>Sum</b>	<b>43 786</b>	<b>130 000</b>	<b>281 231</b>	<b>90 000</b>

Borettslaget har avtale om vedlikeholdsplan og internkontrollsystem og har hatt bistand ved vannskader.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	97 090 936	15 000	212 195	10 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	16 608	15 000	103 568	10 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	9 626	0	6 563	5 000
<b>Sum</b>	<b>97 117 170</b>	<b>30 000</b>	<b>322 325</b>	<b>25 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	23 139	0	8 651	15 000
<b>Sum</b>	<b>23 139</b>	<b>0</b>	<b>8 651</b>	<b>15 000</b>

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

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	336 553	400 000	460 875	350 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	415	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 625	0	0	15 000
Annet vedlikehold	1 743	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>353 921</b>	<b>400 000</b>	<b>461 290</b>	<b>365 000</b>

## Skattøra Borettslag - noter



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	10 000	0	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	116 550	120 000	9 388	120 000
Diverse serviceavtaler	2 778	0	0	50 000
<b>Sum</b>	<b>119 328</b>	<b>130 000</b>	<b>9 388</b>	<b>170 000</b>

### Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	0	0	78 008	0
Kostnad forsikringskade	10 000	0	98 008	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Borettslaget har hatt 1 forsikringskade i 2022. Egenandel kr 10 000,- .

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	350 520	351 998	318 654	375 000
Premie sikringsfond felleskostnader	9 813	10 000	9 267	10 000
<b>Sum</b>	<b>360 333</b>	<b>361 998</b>	<b>327 921</b>	<b>385 000</b>

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 706 894	1 717 044	1 635 281	2 080 000
Eiendoms- og festeavgift	621 444	574 844	574 843	625 000
<b>Sum</b>	<b>2 328 338</b>	<b>2 291 888</b>	<b>2 210 124</b>	<b>2 705 000</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	55 655	70 000	56 686	50 000
<b>Sum</b>	<b>55 655</b>	<b>70 000</b>	<b>56 686</b>	<b>50 000</b>

## Skattøra Borettslag - noter



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale	0	5 000	6 380	5 000
Annen leiekostnad	0	15 000	12 302	0
Verktøy	998	5 000	455	5 000
Driftsmateriale	3 097	0	0	3 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	102 445	0
Kontorrekvisita	2 466	5 000	31 052	5 000
Kurs, reiser, møter	1 000	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	12 647	10 000	15 742	12 000
Styrekostnader	340	10 000	0	11 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 652	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 073	3 000	2 659	4 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	283	0
Andre driftskostnader	965	39 000	35 193	15 000
<b>Sum</b>	<b>29 237</b>	<b>100 000</b>	<b>209 510</b>	<b>68 000</b>

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	79 847	26 501	25 567	26 501
<b>Sum</b>	<b>79 847</b>	<b>26 501</b>	<b>25 567</b>	<b>26 501</b>

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	413 901	179 501	144 656	4 759 358
Annen finanskostnad	0	200	0	200
<b>Sum</b>	<b>413 901</b>	<b>179 701</b>	<b>144 656</b>	<b>4 759 558</b>

## Skattøra Borettslag - noter



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1982

Kostpris opprinnelig	61 548 456
Rehabilitering år 2001	912 850
Kodelås garasjeanlegg 2008	32 452
Trapp med overbygg sept 2010	85 798
Rehabilitering/påkostning garasjeanlegg 2017	2 220 463
Fiber	820 800
EL-bil lading 2021/2022	431 318
Rehabilitering/påkostning 2022	24 272 371
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>90 324 508</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.  
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

#### Omsetning av andelsleiligheter 2022:

	Gj.snittlig omsetningsverdi eks fellesgjeld:
3 stk. 2-roms leilighet	2 830 000
5 stk. 3-roms leilighet	3 099 000

### Note 19 - Tomt

<b>Balanseført verdi tomt:</b>	<b>5 127 963</b>
--------------------------------	------------------

Gnr 125/ bnr 473  
Tomten er kjøpt i 1982



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 20 - Rehabilitering

Forprosjekt 2016	563 670
Tilgang 2018	7 575
Tilgang 2019	897 305
Tilgang 2020	12 822 072
Tilgang 2021	60 562 385
Tilgang 2022	42 190 144
Vedlikehold - kostnad	-92 770 780
Påkostning - økning av byggets verdi	-24 272 371
<b>Sum pr 31.12.</b>	<b>0</b>

Rehabilitering av bygningsmassen.

Arbeidet startet med forprosjekt i 2016, ble slutført ved utgangen av 2022

### Note 21 - Andre driftsmidler

	Honda Snøfreser	Canon kopimaskin	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	37 123	268 476
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	37 123	268 476
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	37 123	174 509
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	93 967
Årets avskrivninger :	0	0	26 847
Anskaffelsesår :	2014	2014	2016
Antatt levetid i år :	5	5	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

### Note 22 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	2	3 500	7 000
<b>Sum aksjer og andeler</b>			<b>7 000</b>

Den samlede aksjekapitalen i Soldagen Barnehage AS er på kr. 158.000,-

### Note 23 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	10 998 138	8 482 359
Innskudd	31 499	2 515 778
Uttak	-7 907 859	0
<b>Sum</b>	<b>3 121 778</b>	<b>10 998 138</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Skattøra Borettslag - noter



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 24 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	14 400	14 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	44 512 556	41 133 878
Årets endringer i egenkapital	-92 590 908	3 378 678
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-48 063 952</b>	<b>44 526 956</b>

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

EK er negativ pga renoveringen av borettslaget som har pågått i 6 år er avsluttet i 2022 og 80% av rehabiliteringen er kostnadsført.

Disponible midler er negativ ved utgangen av året, dette skyldes bokførte kostnader (leverandørgjeld) som ikke har forfall før i januar 2023 og som da belastes byggelånet. (Kr 3 000 000,- belastes byggelån og disp. midler vil da være 1 580 388,-)

### Note 25 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	34 950 000	34 950 000
<b>Sum</b>	<b>26</b>	<b>34 950 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 26 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	145 396 080	113 385 545
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	95 452 471	145 835 724

## Skattøra Borettslag - noter



## Skattøra Borettslag - noter

### Note 27 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Byggelån(renoverir	Rehabilitering garasje/parkerings:		Forskuttering støtte fra Enova
Lånenummer:	<b>15065054814</b>	<b>12134751272</b>	<b>12119309687</b>	<b>16365570101</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2011	2022
Rentesats:	1.75 %	4.16 %	4.16 %	4.16 %
Beregnet innfridd:	27.01.2023	15.05.2047	01.07.2030	18.11.2023
Opprinnelig lånebeløp:	96 000 000	9 135 000	3 965 309	8 200 000
Lånesaldo 01.01:	68 332 209	8 082 495	2 020 841	0
Avdrag i perioden:	0	227 980	209 596	0
Opptak i perioden:	24 248 110	0	0	8 200 000
Lånesaldo 31.12:	<b>92 580 318</b>	<b>7 854 515</b>	<b>1 811 246</b>	<b>8 200 000</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119309687	8	14 386	115 088
	2	14 090	28 180
	8	13 926	111 408
	11	13 723	150 953
	4	13 631	54 524
	7	13 623	95 361
	10	13 263	132 630
	20	12 763	255 260
	16	12 663	202 608
	36	12 304	442 944
	4	10 481	41 924
	18	10 021	180 378
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134751272	68	84 156	5 722 608
	76	28 052	2 131 952
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15065054814	8	735 334	5 882 672
	2	720 214	1 440 428
	8	711 837	5 694 696
	11	701 417	7 715 587
	4	696 718	2 786 872
	7	696 309	4 874 163
	10	677 921	6 779 210
	20	652 381	13 047 620
	16	647 273	10 356 368
	36	628 885	22 639 860
	4	535 717	2 142 868
	18	512 220	9 219 960

## Skattøra Borettslag - noter



Skattøra Borettslag - noter

---

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365570101	8	65 130	521 040
	2	63 791	127 582
	8	63 049	504 392
	11	62 126	683 386
	4	61 710	246 840
	7	61 673	431 711
	10	60 045	600 450
	20	57 783	1 155 660
	16	57 330	917 280
	36	55 701	2 005 236
	4	47 449	189 796
	18	45 368	816 624



Resultat og balanse med noter for Skattøra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skattøra Borettslag**

Styreleder	Kjell Indal Hansen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Livchristin Klefstad (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Malene Sofie Kjemsaa (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Karianne Heimdahl (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Kato Herland (sign.)	28.02.2023