

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 406 900	1 406 854	1 345 681	1 429 301
Andre driftsinntekter	2	116 450	2 166 115	36 115	0
Sum inntekter		1 523 350	3 572 969	1 381 796	1 429 301
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	4 266	4 266	4 266	10 266
Styrehonorar	4	54 000	54 000	54 000	54 000
Revisjonshonorar	5	6 563	6 563	5 655	8 000
Forretningsførerhonorar		46 176	46 176	46 176	47 931
Konsulenttjenester	6	571 344	32 600	1 425	31 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	6 931 794	12 824 558	15 211	68 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	20 544	0	9 503	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	59 711	6 000	0	93 000
Kostnader TV/Internett		102 203	95 602	98 103	12 000
Forsikring	10	36 434	34 900	32 249	39 800
Kontingenter		300	300	300	300
Eiendomsavgift og renovasjon	11	180 271	180 904	173 852	194 708
Energi og brensel	12	147 932	178 200	223 390	171 000
Andre driftskostnader	13	105 126	134 727	138 207	103 000
Sum kostnader		8 266 663	13 598 796	802 338	833 004
Driftsresultat		-6 743 313	-10 025 827	579 459	596 297
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	14	50 754	2 800	2 934	2 800
Finanskostnader	15	279 835	208 005	0	433 787
Resultat finansposter		-229 080	-205 205	2 934	-430 987
Årets resultat		-6 972 393	-10 231 032	582 393	165 310
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		400 791	0	582 393	0
Sum disponeringer		400 791	0	582 393	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		-2 151 503	-2 151 503	1 726 741	866 288
Periodens resultat		-6 972 393	-10 231 032	582 393	165 310
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		289 768	5 063 769	-4 460 637	0
Avdrag på lån		-199 583	-240 357	0	-164 940
Opptak av lån		9 900 000	9 900 000	0	0
Endring i disponible midler		3 017 791	4 492 380	-3 878 244	370
Sum disponible midler		866 288	2 340 877	-2 151 503	866 658

Balanse desember 2022 Borettslaget Parkgata 14

	Note	2022	2021
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16	2 138 720	2 138 720
Rehabilitering	17	4 774 001	5 063 769
Sum varige anleggsmidler		6 912 721	7 202 489
Sum anleggsmidler		6 912 721	7 202 489
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		30 570	500
Forskuddsfakturerte kostnader		94 129	73 881
Sum fordringer		124 699	74 381
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 278 466	586 165
Innestående på skattetrekkkonto		44	44
Sum bankinnskudd og kontanter		1 278 510	586 209
Sum omløpsmidler		1 403 210	660 590
SUM EIENDELER		8 315 931	7 863 079

Balanse desember 2022 Borettslaget Parkgata 14

	Note	2022	2021
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital 01.01		4 763 986	4 181 593
Årets endringer i egenkapital		-6 972 393	582 393
Sum egenkapital 31.12	18	-2 197 408	4 774 986
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21	9 700 417	0
Borettsinnskudd	19	276 000	276 000
Sum langsiktig gjeld		9 976 417	276 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 472	2 789 565
Påløpne renter		86 382	0
Påløpne avdrag	21	38 133	0
Annen kortsiktig gjeld	20	308 365	21 725
Gjeld finansieringsforetak		30 570	500
Forskudd fra kunder		0	304
Sum kortsiktig gjeld		536 922	2 812 094
Sum gjeld		10 513 339	3 088 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 315 931	7 863 079

31.12.22

Borettslaget Parkgata 14

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tore Møller
Styreleder

Simen Bangsund Sørensen
Styremedlem

Martine Hermansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 082 360	1 237 884	1 189 188	830 574
Husleieinntekter	73 368	73 368	68 845	0
Renter lån	136 652	0	0	433 787
TV - Internett	95 568	95 602	87 648	0
Avdrag lån	18 952	0	0	164 940
Sum	1 406 900	1 406 854	1 345 681	1 429 301

Borettslaget består av 22 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Andre inntekter	116 450	2 166 115	36 115	0
Sum	116 450	2 166 115	36 115	0

Fakturering beboere som ønsket ekstra arbeid utført i forbindelse med renovering kr 77 809.

Leieinntekter antenne fra Telenor kr 36 893. fakturering beboer strømkostnader kr 1 748.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Diverse honorarer	0	0	0	6 000
Arbeidsgiveravgift	4 266	4 266	4 266	4 266
Sum	4 266	4 266	4 266	10 266

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	54 000	54 000	54 000	54 000
Sum	54 000	54 000	54 000	54 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	6 563	6 563	5 655	8 000
Sum	6 563	6 563	5 655	8 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttenester. Beløpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	3 625	5 000	1 425	6 000
Honorar for juridisk rådgivning	7 031	0	0	0
Teknisk rådgivning	560 688	27 600	0	25 000
Sum	571 344	32 600	1 425	31 000

Økonomisk rådgivning gjelder styrebistand i forbindelse med byggeherremøte, juridisk bistand gjelder misligholdsak, teknisk rådgivning gjelder Plussplan som faktureres annen hvert år.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	5 875 647	12 824 558	9 786	68 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	45 721	0	5 425	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	1 010 426	0	0	0
Sum	6 931 794	12 824 558	15 211	68 000

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 brannanlegg	0	0	4 193	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	9 838	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold heis	10 706	0	5 310	0
Sum	20 544	0	9 503	0

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

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale heis	8 000	0	0	15 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	17 433	6 000	0	40 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	34 279	0	0	38 000
Sum	59 711	6 000	0	93 000

Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	33 617	32 100	29 527	37 000
Premie sikringsfond felleskostnader	2 817	2 800	2 722	2 800
Sum	36 434	34 900	32 249	39 800

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	144 367	148 095	141 044	158 803
Eiendoms- og festeavgift	35 904	32 809	32 809	35 904
Sum	180 271	180 904	173 852	194 708

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	42 680	64 200	90 638	45 000
Fjernvarme	105 252	114 000	132 752	126 000
Sum	147 932	178 200	223 390	171 000

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	7 000	5 777	7 000
Renhold	68 861	67 200	58 214	72 000
Annen leiekostnad	13 260	0	19 652	0
Annen fremmed tjeneste	0	35 000	32 714	0
Kontorrekvisita	0	0	549	0
Kurs, reiser, møter	0	4 500	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	13 338	4 500	3 196	0
Styrekostnader	0	7 000	7 249	8 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 038	0	0	0
Bank og kortgebyrer	474	400	400	1 000
Forskuttering felleskostnader	5 634	5 627	5 445	6 000
Andre driftskostnader	521	3 500	5 012	4 000
Sum	105 126	134 727	138 207	103 000

Annen leiekostnad gjelder lagerleie.

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	50 754	2 800	2 934	2 800
Sum	50 754	2 800	2 934	2 800

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	279 295	208 005	0	433 787
Andre rentekostnader	540	0	0	0
Sum	279 835	208 005	0	433 787

Note 16 - Bygninger

Anskaffelsesår 1967

Kostpris opprinnelig	1 577 470
2 butikklokaler	330 000
Fjernvarme, tilgang 2021	231 250
Bokført verdi pr. 31.12.	2 138 720

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:

1 stk leilighet 24 BRA

Gj. snittlig omsetningsverdi

1 560 000

Gj. snittlig omsetningsverdi er uten fellesgjeld.

Note 17 - Rehabilitering

	2022
BONORD teknisk	555 342
COWI AS	462 636
Tromsø kommune	25 690
Bravida Norge AS	1 979 603
Nor-EI AS	843 347
NT Entreprenør AS	2 369 396
Heis1 AS	684 987
Tilskudd heis fra Husbanken	-2 147 000
Sum	4 774 000

Rehabiliteringsprosjektet omfatter etablering av heis og vedlikehold av borettslaget påbegynt i 2019 og forventet ferdigstillelse 2023, gjenstående er endelig oppgjør med entreprenør.

Totale kostnader for prosjektet er hittil kr 12 147 185.

Deler av prosjektet er rent vedlikehold og er kostnadsført på konsulentonorar note 6, og bygg, vvs og elektro note 7. Til sammen kr 7 373 185.

Resterende del av prosjektet er ført i balansen under rehabilitering, note 17, kr 4 774 000.

Note 18 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	11 000	11 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	4 763 986	4 181 593
Årets endringer i egenkapital	-6 972 393	582 393
Sum egenkapital pr. 31.12.	-2 197 408	4 774 986

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 enkeltleiligheter 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.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	276 000	276 000
Sum	276 000	276 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

Kvitebjørn varme, desember	23 753
Bravida Norge	251 156
Heis1 AS	33 238
Telenor Norge AS	218
Sum	308 364

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	16365030107
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.01.2052
Opprinnelig lånebeløp:	9 900 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	161 450
Opptak i perioden:	9 900 000
Lånesaldo 31.12:	9 738 550

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365030107	1	1 010 583	1 010 583
	6	431 522	2 589 132
	6	411 013	2 466 078
	9	408 084	3 672 756