

## Årsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	2 237 716	2 150 254	2 280 325	2 547 833
<b>Sum</b>		<b>2 237 716</b>	<b>2 150 254</b>	<b>2 280 325</b>	<b>2 547 833</b>
<b>Ekstraordinære inntekter</b>					
Ekstraordinære inntekter	2	0	357 250	2	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>0</b>	<b>357 250</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>2 237 716</b>	<b>2 507 504</b>	<b>2 280 327</b>	<b>2 547 833</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	3	85 573	84 182	90 300	92 800
Lønn og honorarer	4	68 460	45 640	70 640	79 165
Vedlikehold	5	3 437 112	341 873	383 200	383 200
Eksterne tjenester	6	662 000	313 226	247 900	203 000
Kabel-tv og bredbånd		278 402	260 479	270 000	298 000
Forsikring		176 081	158 786	168 200	194 000
Kommunale avgifter		287 915	276 109	288 000	330 000
Brensel og strøm		465 715	295 106	380 000	416 000
Andre driftsutgifter	7	88 582	76 825	105 440	93 600
Avskrivninger	8, 18	35 274	35 274	0	0
<b>Sum</b>		<b>5 585 113</b>	<b>1 887 501</b>	<b>2 003 680</b>	<b>2 089 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 347 398</b>	<b>620 003</b>	<b>276 647</b>	<b>458 068</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	9	18 759	425	500	500
Rentekostnad	10	90 061	57 183	53 952	199 092
Andre finansposter	11	18 095	17 927	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-53 207</b>	<b>-38 831</b>	<b>-53 452</b>	<b>-198 592</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>12</b>	<b>-3 400 605</b>	<b>581 172</b>	<b>223 195</b>	<b>259 476</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-262 855	-258 060	-255 290	-375 881
Opptak lån		3 500 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	35 274	35 274	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>12</b>	<b>-128 186</b>	<b>358 386</b>	<b>-32 095</b>	<b>-116 405</b>

## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	143 379	143 379
Aktivert rehabilitering	18	104 809	140 083
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>18</b>	<b>248 188</b>	<b>283 462</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 046	13 071
Til gode av forretningsfører		0	455
Forskuddsbetalte kostnader	15	388 425	362 462
Avregningskonti beboere		283 638	323 269
Andre fordringer		3 992	15 310
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 411 812	1 375 440
Innestående på særvilkår		18 093	17 973
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 127 004</b>	<b>2 107 980</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 375 192</b>	<b>2 391 442</b>

## Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	17	117 000	117 000
Annen egenkapital 1.1		-39 522	-620 694
Årets resultat	12	-3 400 605	581 172
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-3 323 127</b>	<b>77 478</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	5 211 293	1 974 148
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 211 293</b>	<b>1 974 148</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 341	15 549
Gjeld til forvaltningsklient		975	1 334
Leverandørgjeld		2 393 663	310 183
Påløpne renter		17 283	3 705
Annen kortsiktig gjeld		67 764	9 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 487 026</b>	<b>339 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 698 318</b>	<b>2 313 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 375 192</b>	<b>2 391 442</b>

Oslo 31.12.22

Styret i AS SIGURDSGATE 20

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

\_\_\_\_\_  
Gjermund Strømman  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sara Riise  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sandra Fylkesnes  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	1 950 984	1 843 764	1 951 083	1 952 860
3607 Renter og avdrag	124 668	139 044	124 654	386 009
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld	43 611	46 716	45 427	46 192
3616 a konto avdrag fellesgjeld	106 002	100 410	139 161	142 772
3690 Andre inntekter	0	6 850	0	0
3692 Inntekt vaskeri	12 450	13 470	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>2 237 716</b>	<b>2 150 254</b>	<b>2 280 325</b>	<b>2 547 833</b>

## Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8405 Tilskudd	0	300 000	1	0
8406 Erstatning skadesak	0	57 250	1	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>357 250</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Mottatt en erstatning fra Gjensidige i 2021 for skade ifm oppussing av leilighet i 2019. Det ble også mottatt et tilskudd fra Bymiljøetaten på kr 300.000 i 2021.

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	12 440	11 048	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar	70 428	70 428	72 500	75 000
Annen regnskapsførsel	2 705	2 705	2 800	2 800
<b>Sum</b>	<b>85 573</b>	<b>84 182</b>	<b>90 300</b>	<b>92 800</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	60 000	40 000	65 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	5 640	5 640	9 165
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>45 640</b>	<b>70 640</b>	<b>79 165</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

#### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6604 Vedlikehold vinduer	40 138	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	15 648	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	0	3 200	3 200
6611 Vedlikehold porttelefon	24 654	27 828	0	10 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	260 000	260 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	0	70 000	0
6617 Vedlikehold uteområder	0	126 774	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	118 600	0	0
6619 Drift og vedlikehold vaskeri	11 073	7 000	20 000	20 000
6620 Vedlikehold varmesentral	74 091	43 713	30 000	30 000
6621 Vedlikehold leilighet	0	2 311	0	60 000
6626 Vedlikehold ventilasjon	49 250	0	0	0
6632 Brannvern	16 625	0	0	0
6673 Rehab balkonger	3 221 281	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 437 112</b>	<b>341 873</b>	<b>383 200</b>	<b>383 200</b>

#### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	7 000	7 000	0	0
6730 Teknisk rådgivning	409 966	81 310	0	0
6760 Vaktmestertjenester	125 859	127 920	132 500	84 000
6761 Renholdstjenester	106 137	96 996	100 400	107 000
6762 Snørydding, salt og sand	13 038	0	15 000	12 000
<b>Sum</b>	<b>662 000</b>	<b>313 226</b>	<b>247 900</b>	<b>203 000</b>

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktøy og redskaper	1 652	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	15 600	15 800	16 000	31 600
6825 Kopiering	1 984	1 792	2 000	2 000
6910 Kostnader Internett	1 230	1 170	0	0
6940 Porto	180	632	500	500
7110 Leiebil	0	166	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	429	0	0	0
7440 Kontingent HL	2 650	2 050	2 440	3 000
7720 Møtekostnader	1 851	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 679	5 808	4 500	4 500
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 360	0	0
7773 Gebyrer og garantier	20 230	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	670	0	0	0
7787 Drift varmesentral/regnskap	28 902	37 622	40 000	40 000
7790 Andre driftskostnader	0	1 630	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	1 947	6 504	30 000	2 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	4 878	0	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	2 291	0	0
<b>Sum</b>	<b>88 582</b>	<b>76 825</b>	<b>105 440</b>	<b>93 600</b>

### Note 8 - Avskrivninger

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6001 Avskrivning aktivert rehabilitering	35 274	35 274	0	0
<b>Sum</b>	<b>18</b>	<b>35 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	18 306	134	0	0
8052 Renteinntekt høyrentekonto	119	28	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	334	262	500	500
<b>Sum</b>	<b>18 759</b>	<b>425</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 Lånenr 288584	17 788	9 859	8 525	7 321
8143 Lånenr 9235.69.70596	45 183	47 324	45 427	46 192
8144 Lånenr 1636.62.15941	27 090	0	0	145 579
<b>Sum</b>	<b>90 061</b>	<b>57 183</b>	<b>53 952</b>	<b>199 092</b>

### Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Utbytte forsikring	18 095	17 927	0	0

---

**Note 11 - Andre finansposter**

---

<b>Sum</b>	<b>18 095</b>	<b>17 927</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
------------	---------------	---------------	----------	----------

---

Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>1 768 164</b>	<b>1 409 778</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 400 605	581 172
Tilbakeføring avskrivninger	35 274	35 274
Opptak av langsiktig lån	3 500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-262 855	-258 060
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-128 186</b>	<b>358 386</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 639 978</b>	<b>1 768 164</b>



## Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	BN Bank ASA	Oslo Kommune Bymiljøetaten
Formål:	Rehabilitering av balkonger, takterrasser og fasader.	Oppussing baderom	ENØK - bergvarme
<b>Lånenummer:</b>	<b>16366215941</b>	<b>92356970596</b>	<b>288584</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2013	2014
Rentesats:	3.94 %	4.75 %	1.02 %
Betingelser:		Ingen endringer pr 161221 CE	
Beregnet innfridd:	30.03.2043	01.10.2028	20.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	5 728 585	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 104 148	870 000
Avdrag i perioden:	0	142 855	120 000
Opptak i perioden:	3 500 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 500 000</b>	<b>961 293</b>	<b>750 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 776 561	157 757	173 077
Andelssaldo 01.01:	0	520 867	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	67 390	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>453 477</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>3 500 000</b>	<b>1 414 770</b>	<b>750 000</b>

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366215941	4	99 115	396 460
	1	92 920	92 920
	1	89 049	89 049
	1	85 177	85 177
	1	77 434	77 434
	3	73 562	220 686
	21	69 690	1 463 490
	1	65 819	65 819
	3	61 947	185 841
	1	60 398	60 398
	4	58 075	232 300
	8	54 204	433 632
	1	50 332	50 332
	1	46 460	46 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 288584	4	21 239	84 956
	1	19 912	19 912
	1	19 082	19 082
	1	18 252	18 252
	1	16 593	16 593
	3	15 763	47 289
	21	14 934	313 614
	1	14 104	14 104

**Lån**

	3	13 274	39 822
	1	12 942	12 942
	4	12 445	49 780
	8	11 615	92 920
	1	10 785	10 785
	1	9 956	9 956
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 92356970596	1	64 383	64 383
	1	63 470	63 470
	1	56 461	56 461
	1	56 051	56 051
	1	54 824	54 824
	1	54 206	54 206
	1	40 398	40 398
	3	19 584	58 752
	1	19 236	19 236
	1	16 830	16 830
	1	14 818	14 818
	1	14 535	14 535
	1	14 040	14 040
	1	13 860	13 860
	14	13 770	192 780
	1	13 766	13 766
	1	13 291	13 291
	1	12 906	12 906
	2	12 240	24 480
	1	11 678	11 678
	3	11 475	34 425
	1	11 304	11 304
	8	10 710	85 680
	1	9 945	9 945
	1	9 180	9 180

**Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag**

Lån 16366215941 har første avdrag 30.03.2023 med kr 55 306

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
	4	99 115	522
	1	92 920	489
	1	89 049	469
	1	85 177	449
	1	77 434	408
	3	73 562	387
	21	69 690	367
	1	65 819	347
	3	61 947	326
	1	60 398	318
	4	58 075	306
	8	54 204	286
	1	50 332	265
	1	46 460	245

---

## **Kommentarer til lån**

Aksjeselskapets lån hos BN bank er sikret med pant med et beløp på kr 10.410.000 i eiendommen. Lånet fra Oslo kommune er sikret med pant med et beløp på kr 1.800.000. Begge lånene blir nedbetalt i år 2029. Eiendommens bokførte verdi er anskaffelseskostnaden på kr 143.379.

## Note 14 - Bygninger

Stiftelsesdato for boligselskapet er 30.04.1938 og anskaffelseskostnad var kr. 143.379. Gårds- og bruksnummer er 231/401. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert som tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold. Selskapet eier tomten som er bokført til kr 0.

## Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	296 404	278 402
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 021	84 060
<b>Sum</b>	<b>388 425</b>	<b>362 462</b>

## Note 16 - Egenkapital

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 dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 17 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i laget er pr. 31.12.22 på kr. 117.000, som består av 975 aksjer á kr. 120,-.

## Note 18 - Anleggsmidler

	Porttelefon Stigeledning		Fyrrom Oppussing fasade		Takarbeid	Totalt
<b>Saldogrunnlag 01.01</b>	<b>129 000</b>	<b>186 000</b>	<b>289 000</b>	<b>705 475</b>	<b>101 000</b>	<b>1 410 475</b>
Tilgang/avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Sum anskaffelseskost</b>	<b>129 000</b>	<b>186 000</b>	<b>289 000</b>	<b>705 475</b>	<b>101 000</b>	<b>1 410 475</b>
Avskrivninger pr 1.1.	129 000	186 000	289 000	565 392	101 000	1 270 392
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 274</b>	<b>0</b>	<b>35 274</b>
<b><u>Totale avskrivninger</u></b>	<b>129 000</b>	<b>186 000</b>	<b>289 000</b>	<b>600 666</b>	<b>101 000</b>	<b>1 305 666</b>
<b><u>Økonomisk levetid</u></b>	<b>15 år</b>	<b>10 år</b>	<b>10 år</b>	<b>20 år</b>	<b>10 år</b>	
<b><u>Avskrivningsperiode</u></b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	<b>Lineær</b>	
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104 809</b>	<b>0</b>	<b>104 809</b>