



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 056 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLOTTSTRU BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Lillian Strand Hoch-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		445 558	413 367
Sum inntekter		445 559	413 366
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3	279 960	436 957
Sum kostnader		279 959	436 957
Driftsresultat		165 600	-23 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 162	228
Sum finansinntekter		1 162	228
Annen finanskostnad		67 293	47 255
Sum finanskostnader		67 293	47 255
Netto finans		-66 131	-47 027
Ordinært resultat før skattekostnad		99 467	-70 617
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 467	-70 617
Årsresultat		99 469	-70 618
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		99 469	-70 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	8 810 000	8 810 000
Sum varige driftsmidler		8 810 000	8 810 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	5	87 637	72 303
Sum finansielle anleggsmidler		87 637	72 303
Sum anleggsmidler		8 897 637	8 882 303
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 870	24 135
Sum fordringer		24 869	24 135
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 867	185 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 867	185 858
Sum omløpsmidler		159 737	209 993
SUM EIENDELER		9 057 374	9 092 295
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	459 933	360 464
Sum opptjent egenkapital		459 933	360 464
Sum egenkapital	6	484 933	385 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	2 343 923	2 421 203
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9	6 214 450	6 272 459
Sum annen langsiktig gjeld		8 558 373	8 693 662
Sum langsiktig gjeld		8 558 373	8 693 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 068	13 169
Sum kortsiktig gjeld		14 068	13 169
Sum gjeld		8 572 441	8 706 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 057 374	9 092 295



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389047

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 056 898
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SLOTSBRU BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Lillian Strand Hoch-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 993 056 898
SLOTTSBRU BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		445 558	413 367
Sum inntekter		445 559	413 366
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	279 960	436 957
Sum kostnader		279 959	436 957
Driftsresultat		165 600	-23 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 162	228
Sum finansinntekter		1 162	228
Annen finanskostnad		67 293	47 255
Sum finanskostnader		67 293	47 255
Netto finans		-66 131	-47 027
Ordinært resultat før skattekostnad		99 467	-70 617
Ordinært resultat etter skattekostnad		99 467	-70 617
Årsresultat		99 469	-70 618
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		99 469	-70 618



Organisasjonsnr: 993 056 898
SLOTTSBRU BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	8 810 000	8 810 000
Sum varige driftsmidler		8 810 000	8 810 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	5	87 637	72 303
Sum finansielle anleggsmidler		87 637	72 303
Sum anleggsmidler		8 897 637	8 882 303
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 870	24 135
Sum fordringer		24 869	24 135
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 867	185 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 867	185 858
Sum omløpsmidler		159 737	209 993
SUM EIENDELER		9 057 374	9 092 295
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	459 933	360 464
Sum opptjent egenkapital		459 933	360 464
Sum egenkapital	6	484 933	385 464



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7,9	2 343 923	2 421 203
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9	6 214 450	6 272 459
Sum annen langsiktig gjeld		8 558 373	8 693 662
Sum langsiktig gjeld		8 558 373	8 693 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 068	13 169
Sum kortsiktig gjeld		14 068	13 169
Sum gjeld		8 572 441	8 706 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 057 374	9 092 295



Organisasjonsnr: 993 056 898
SLOTTSBRU BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Slottsbru Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	196 824	152 088
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	99 469	-70 618
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-135 289	130 386
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-15 334	-15 033
C: Årets endring disponible midler	-51 155	44 735
D: Disponible midler 31.12.	145 669	196 824
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	145 558	196 099

Slottsbru Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		243 480	243 480	243 500	260 000
Innkrevde felleskostnader renter		63 146	42 925	49 589	80 222
Innkrevde felleskostnader avdrag		80 923	60 497	86 264	76 838
Nedkvikting IN-lån		58 009	66 465	0	0
Sum inntekter		445 559	413 366	379 353	417 060
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 085	4 819	5 000	5 300
Forretningsførerhonorar		19 818	19 242	20 000	20 700
Medlemskontigent		1 000	1 000	1 000	1 000
Kontigent NBBL		570	540	600	600
Sikringsfond felleskostnader		600	540	600	600
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	8 000	8 200
Brøyting - strøing		20 070	13 539	15 000	15 000
Vedlikehold	2	88 329	269 663	45 000	45 000
Kabel-tv		41 582	39 782	42 000	44 000
Forsikring		13 169	12 420	13 500	14 500
Kommunale avgifter		72 784	65 064	70 000	85 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 753	0	0	0
Andre driftskostnader	3	2 316	2 692	4 000	4 000
Sum driftskostnader		279 959	436 957	224 700	243 900
Driftsresultat		165 600	-23 591	154 653	173 160
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 162	228	0	2 000
Rentekostnad		67 293	47 255	49 589	80 222
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-66 131	-47 027	-49 589	-78 222
Arsresultat		99 469	-70 618	105 064	94 938
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		99 469	-70 618	0	0
Sum overføringer		99 469	-70 618	0	0

Slottsbru Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 9	8 810 000	8 810 000
Sum varige driftsmidler		8 810 000	8 810 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	5	87 637	72 303
Sum finansielle anleggsmidler		87 637	72 303
Sum anleggsmidler		8 897 637	8 882 303
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		111	725
Andre leierestanser		70	70
Periodisert kostnad		24 689	23 340
Sum fordringer		24 869	24 135
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		134 867	185 858
Sum bankinnskudd og liknende		134 867	185 858
Sum omløpsmidler		159 737	209 993
SUM EIENDELER		9 057 374	9 092 295

Slottsbru Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	25 000	25 000
Opptjent egenkapital	6	459 933	360 464
Sum egenkapital	6	484 933	385 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 9	2 343 923	2 421 203
Annen langsiktig gjeld - IN	7, 9	2 319 450	2 377 459
Borettsinnskudd	8, 9	3 895 000	3 895 000
Sum langsiktig gjeld		8 558 373	8 693 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 068	13 169
Sum kortsiktig gjeld		14 068	13 169
Sum gjeld		8 572 441	8 706 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 057 374	9 092 295

Porsgrunn 31.12.2022
Slottsbru Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Lillian Strand Hoch-Nielsen
Leder

Maria Therese Furuholmen
Styremedlem

Christian Matti Lagerblad
Styremedlem

Snorre Ketil Nikolaisen
Styremedlem

Slottsbru Borettslag



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 085	4 819
Sum	5 085	4 819

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	269 663
6604 Vedlikehold uteanlegg	88 329	0
Sum	88 329	269 663

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



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 3 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	368	352
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 348	1 895
Sum	2 316	2 692

Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 810 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 810 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 810 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	87 637	72 303
Sum	87 637	72 303

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



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	25 000	25 000
2070 Akkumulert resultat	459 933	360 464
Sum	484 933	385 464

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA
Formål:	Utvendig vask og maling	
Lånenummer:	16363736819	12115508391
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	4.10 %	4.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2031	31.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	270 000	4 890 000
Lånesaldo 01.01:	257 345	2 163 859
Avdrag i perioden:	24 483	52 797
Lånesaldo 31.12:	232 862	2 111 061
Saldo 5 år frem i tid:	101 755	1 865 935
Andelssaldo 01.01:	0	2 377 458
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	58 009
Andelssaldo 31.12:	0	2 319 449
Sum pantegjeld for lån:	232 862	4 430 511

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115508391	1	878 854	878 854
	1	416 776	416 776
	3	271 810	815 430
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363736819	4	47 234	188 936
	1	43 927	43 927

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

Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	3 895 000	3 895 000
Sum	9	3 895 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Slottsbru Borettslag



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 663 373	4 798 662
Borettsinnskudd	3 895 000	3 895 000
Sum	8 558 373	8 693 662
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	8 810 000	8 810 000
Sum	8 810 000	8 810 000

Slottsbru Borettslag



Resultat og balanse med noter for Slottsbru Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Slottsbru Borettslag

Styreleder	Lillian Strand Hoch-Nielsen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Snorre Ketil Nikolaisen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Christian Matti Lagerblad (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Maria Therese Furuholmen (sign.)	24.03.2023



Styret i Slottsbru Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Øya Spiseri, Torsdag 27.04.2023 kl.16:30

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

Sak utgår - ikke krav og ikke utarbeidet for regnskapsåret 2022

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Det har tidligere blitt bestemt at det ikke skal være godtgjørelse for styrearbeid. Dette fordi alle sitter i styret, bortsett fra enhet 5 C, som er eid av Porsgrunn Kommune.

Forslag til vedtak: Foreslår at det ikke skal være styregodtgjørelse

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Valg av styreleder, da styreleder ble valgt inn for 1 år.

6. Valg av valgkomite

alle, da alle sitter i styret

Forslag til vedtak: alle, da alle sitter i styret

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00



8. HMS i Borettslaget

HMS-arbeid må formaliseres i henhold til krav. Vi må velge ut punkter for vårt borettslag og fordele ansvar for oppgavene

1. Forslag: Vi bør her også ta med hva som skal være maksimum høyde på hekker som skiller tomtene ved inngangsparti, med tanke på brann og arbeid i høyde for å hindre skader under vedlikehold.

Forslag til vedtak: Utarbeide plan.

9. Vedlikeholdsplan for borettslaget

Vi må utarbeide plan for vedlikehold, i henhold til krav for borettslag.

Styreleder har innhentet tilbud fra PBBL for avtaleforslag og tilbud på teknisk tilleggsavtale.

Denne avtalen omfatter følgende:

1. Bistand i form av spørsmål/svar/befaring i forbindelse med skader
2. Gjennomgang av bygningsmassen hvert 2. år
3. Budsjett og beslutningsunderlag ved større rehabiliteringsarbeider

Forslag til vedtak: Forslag til at vi godkjenner avtale, slik at vi som borettslag oppfyller krav til vedlikeholdsplan

10. Informasjonssak - Kloakkledning

Vi har nå mottatt tinglyst dokument på at Porsgrunn Kommune tar over alt ansvar for vedlikehold av kloakkledningen.

Vi er kompensert med 12.080 kroner for dette.

Har vært i kontakt med Prosjektleder og fått bekreftet at de har mottatt tilleggsdokumentasjon på grunnforhold og hva de må ta hensyn til på vår tomt.

Forslag til vedtak: Informasjonssak

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.



Disponible midler for Slottsbru Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	196 824	152 088
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	99 469	-70 618
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-135 289	130 386
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-15 334	-15 033
C: Årets endring disponible midler	-51 155	44 735
D: Disponible midler 31.12.	145 669	196 824
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	145 558	196 099

Slottsbru Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		243 480	243 480	243 500	260 000
Innkrevde felleskostnader renter		63 146	42 925	49 589	80 222
Innkrevde felleskostnader avdrag		80 923	60 497	86 264	76 838
Nedkvikting IN-lån		58 009	66 465	0	0
Sum inntekter		445 559	413 366	379 353	417 060
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 085	4 819	5 000	5 300
Forretningsførerhonorar		19 818	19 242	20 000	20 700
Medlemskontigent		1 000	1 000	1 000	1 000
Kontigent NBBL		570	540	600	600
Sikringsfond felleskostnader		600	540	600	600
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	8 000	8 200
Brøyting - strøing		20 070	13 539	15 000	15 000
Vedlikehold	2	88 329	269 663	45 000	45 000
Kabel-tv		41 582	39 782	42 000	44 000
Forsikring		13 169	12 420	13 500	14 500
Kommunale avgifter		72 784	65 064	70 000	85 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 753	0	0	0
Andre driftskostnader	3	2 316	2 692	4 000	4 000
Sum driftskostnader		279 959	436 957	224 700	243 900
Driftsresultat		165 600	-23 591	154 653	173 160
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 162	228	0	2 000
Rentekostnad		67 293	47 255	49 589	80 222
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-66 131	-47 027	-49 589	-78 222
Arsresultat		99 469	-70 618	105 064	94 938
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		99 469	-70 618	0	0
Sum overføringer		99 469	-70 618	0	0

Slottsbru Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 9	8 810 000	8 810 000
Sum varige driftsmidler		8 810 000	8 810 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	5	87 637	72 303
Sum finansielle anleggsmidler		87 637	72 303
Sum anleggsmidler		8 897 637	8 882 303
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		111	725
Andre leierestanser		70	70
Periodisert kostnad		24 689	23 340
Sum fordringer		24 869	24 135
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		134 867	185 858
Sum bankinnskudd og liknende		134 867	185 858
Sum omløpsmidler		159 737	209 993
SUM EIENDELER		9 057 374	9 092 295

Slottsbru Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	25 000	25 000
Opptjent egenkapital	6	459 933	360 464
Sum egenkapital	6	484 933	385 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 9	2 343 923	2 421 203
Annen langsiktig gjeld - IN	7, 9	2 319 450	2 377 459
Borettsinnskudd	8, 9	3 895 000	3 895 000
Sum langsiktig gjeld		8 558 373	8 693 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 068	13 169
Sum kortsiktig gjeld		14 068	13 169
Sum gjeld		8 572 441	8 706 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 057 374	9 092 295

Porsgrunn 31.12.2022
Slottsbru Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Lillian Strand Hoch-Nielsen
Leder

Maria Therese Furuholmen
Styremedlem

Christian Matti Lagerblad
Styremedlem

Snorre Ketil Nikolaisen
Styremedlem

Slottsbru Borettslag



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 085	4 819
Sum	5 085	4 819

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	269 663
6604 Vedlikehold uteanlegg	88 329	0
Sum	88 329	269 663

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



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 3 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	368	352
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 348	1 895
Sum	2 316	2 692

Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 810 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 810 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 810 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	87 637	72 303
Sum	87 637	72 303

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



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	25 000	25 000
2070 Akkumulert resultat	459 933	360 464
Sum	484 933	385 464

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA
Formål:	Utvendig vask og maling	
Lånenummer:	16363736819	12115508391
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	4.10 %	4.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2031	31.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	270 000	4 890 000
Lånesaldo 01.01:	257 345	2 163 859
Avdrag i perioden:	24 483	52 797
Lånesaldo 31.12:	232 862	2 111 061
Saldo 5 år frem i tid:	101 755	1 865 935
Andelssaldo 01.01:	0	2 377 458
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	58 009
Andelssaldo 31.12:	0	2 319 449
Sum pantegjeld for lån:	232 862	4 430 511

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115508391	1	878 854	878 854
	1	416 776	416 776
	3	271 810	815 430
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363736819	4	47 234	188 936
	1	43 927	43 927

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

Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	3 895 000	3 895 000
Sum	9	3 895 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Slottsbru Borettslag



Noter for Slottsbru Borettslag orgnr: 993 056 898

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 663 373	4 798 662
Borettsinnskudd	3 895 000	3 895 000
Sum	8 558 373	8 693 662
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	8 810 000	8 810 000
Sum	8 810 000	8 810 000

Slottsbru Borettslag



Resultat og balanse med noter for Slottsbru Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Slottsbru Borettslag

Styreleder	Lillian Strand Hoch-Nielsen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Snorre Ketil Nikolaisen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Christian Matti Lagerblad (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Maria Therese Furuholmen (sign.)	24.03.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Slottsbru Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slottsbru 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 avvike 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.

Porsgrunn, 28.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: CCOFZ-CVWLU-XB5DE-1OEM2-MGELO-QBEFD



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QCOFZ-CWLU-XBSDE-TQEM2-MGELO-QBEFD

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>



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HMS i Borettslaget

Vernerunder / interkontroll

for

**SLOTTSBRU
BORETTSLAG**

Rekkehus



Et lite forord

Det har vært et ønske fra borettslagene, over lang tid, å få tilgang til et enkelt og forståelig hjelpemiddel, for å kunne nærme seg HMS-arbeidet i Borettslaget på en folkelig måte. Vi i PBBL mener at det å gå vernerunde, samtidig som en i styremøte-sammenheng nærmer seg de aktuelle problemstillingene, kan være en grei måte å ta tak i dette arbeidsområdet på.

Dette enkle heftet er en "kryssliste" som en hjelp til å komme igang, samtidig som listene er laget, både for å få den nødvendige dokumentasjon på plass, og for å kunne diskutere tiltak i påfølgende styremøte.

Det er laget egne ark som gjelder lav trehusbebyggelse (**Rekkehus**) og ark som gjelder større leilighetsbebyggelse (**Leilighetsbygg**).

Heftet er ikke ment å være fullstendig. Borettslagene har mange ulike problemstillinger som avhenger av bebyggelsens karakter, borettslagets beliggenhet, topografi, parkeringsmuligheter etc.

Vi i PBBL ønsker dere lykke til i dette arbeidet og tar gjerne tilbakemeldinger til kr@pbbl.no



1. Utomhusområdet

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Fare for å falle ned	Er det steder utomhus hvor det er fare for å falle ned?					
Fare for å snuble/skade seg	Er det steder utomhus hvor det er snublefare i form av hull i gressplen, bratte ujevne stier el?					
Vegetasjon	Er det vegetasjon i borettslaget av en slik størrelse og karakter at trær/greiner kan falle ned i sterk vind?					
Innretninger	Er det benker, flaggstenger, gjerder eller andre innretninger som pga dårlig vedlikehold medfører fare?					
Utomhusutstyr av annet slag	Er det vegutstyr, kum-merking, gjerderester eller lignende som medfører fare?					



Utomhusområdet fortsetter

Helse

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Samleplass for uønsket virksomhet	Er det steder på borettslagets eiendom som egner seg som samle plass for "lyssky" aktivitet					
Beplantning	Finnes det giftig beplantning på borettslagets område?					



Utomhusområdet fortsetter

Miljø

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Utomhusområdets standard	Er det tatt stilling til hvilke arealer som holdes maskinelt i orden, og hvilke arealer som er overlatt til naturen selv?					
Gressplener	Er gressplene fine og klippet?					
Beplantning	Er det etablert/under etablering en grad av beplantning?					
Stier/gangveger	Er stier og gangveger fine og etablert med godt dekke?					
Kantstein/belegningsstein	Er kantstein og belegningsstein uten skader og uorden?					
Plasser for rekreasjon	Er det etablert plasser for rekreasjon utomhus?					
Utstyr	Er benker og bord på rekreasjons-plasser i god stand og godt vedlikeholdt?					



2. Trafikk og parkeringsarealene

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Parkeringsplass	Er parkeringsplassen hensiktsmessig merket for trafiksikker manøvrering?					
Trafiksikkerhet	Er det forhold eller punkter knyttet til trafikk på offentlig vegnett langs eller i borettslaget som kan medføre trafikkulykker?					
	Er det forhold knyttet til trafikk eller punkter på internvegnettet i borettslaget som kan medføre trafikkulykker?					
Veier	Er kjørearealene i borettslaget uten skader og med grei overflate?					

Helse

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Utrykningskjøretøy	Er det grei tilkomst for utrykningskjøretøy i borettslaget?					



--	--	--	--	--	--	--

Trafikk og parkeringsarealene fortsetter

Miljø

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Trafikkorgansiering	Er det klarlagt i hvilken grad det er tillatt å kjøre på borettslagets internvegnett? Er dette skiltet?					
	Er det grei skilting av beboerparkering og besøks-parkering?					
Hensetting av skrot	Står det uregistrerte kjøretøyer, campingvogner og annet skrot på deler av eiendommen?					

3. Miljøstasjon

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Tilkomst	Har renovasjonskjøretøy trafiksikker tilkomst til miljøstasjon?					

Helse

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Avfallet	Er det klarlagt i borettslaget hvordan farlig avfall håndteres?					



Miljø

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Miljøstasjonen	Er den bygningsmessige delen av miljøstasjonen i orden?					
	Er dunker i orden?					
	Blir det holdt orden rundt dunker?					

4. Vann

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Vann- og avløpssystem i leilighetene	Har borettslaget gjennomført vannsjekken?					
Utevann	Er kraner i stand? Er alle rør tappet før vinter? Har kranene automattømming?					
Takrenner	Er alle takrenner og utløp rensket før vinteren?					



5. Elektrisk

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Elektrisk anlegg i borettslaget og i samtlige leiligheter	Har det vært gått el-syn i borettslaget? Eller har borettslaget gjennomført el-sjekken?					
Alle utvendige kabler og ledninger	Er det visuelle tegn på at slike innretninger ikke er i orden?					
Elektriske komponenter	Er utvendige stikkontakter, lamper eller andre koplingspunkter hele og i god stand?					
Sikringsskap/tavler	Er det forhold her som tyder på varmgang? Er det ryddig?					



6. Brannteknisk

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Branntekniske forhold i borettslaget og i samtlige leiligheter	Har det vært gått brann-syn i borettslaget?					
Stiger	Er alle stiger i borettslaget i orden og på plass?					
Røykvarsler	Er alle leiligheter rutinemessig utstyrt med røykvarslere?					
	Legger borettslaget til rette for batteriskift en gang pr år?					
Brannslukningsutstyr	Er alle leiligheter utstyrt med enten brannslukningsapparat eller husbrannslange?					



7. Redkapsbod/garasje m/utstyr

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Boden	Er boden/garsjen i forsvarlig stand?					
	Er boden låsbar?					
	Er det ryddig i boden? Er det objekter i boden som burde kastes? Er det behov for lagerinnretninger (hyller, skap el)					
Kjemikalier	Er alle kjemikalier (bensin, olje, rensemiddel, ugressmiddel el) forsvarlig merket? (Umerkede kanner/flasker må leveres til destruksjon)					
Utstyr	Er utstyret som oppbevares i boden (gressklippere, hageredskap, snøfreser ol) ettersett og i god stand?					
	Dersom borettslaget har utstyr som krever verneutstyr ved bruk (f.eks motorsag, kappsag o.l) Forefinnes instruksjonsbok og nødvendig verneutstyr?					
Førstehjelpsutstyr	Er det en førstehjelpspakning i boden?					



8. Risikoanalyse vintervedlikehold (forhold som gjennomtenkes i forkant)

Sikkerhet

Objekt	Spørsmål	Ja	Nei	Tiltak	Ansvar	Utført
Kjøreveger og gangveger	Er det laget plan for hvilke områder som strøes ved glatte? Er det engasjert personell til å strø? Stiller borettslaget strøsandkasse til rådighet for beboerne til egen strøing?					
Måking av tak	Er det laget plan for på hvilken måte takene i borettslaget skal måkes ved store snøfall? Skal det engasjeres eget firma til måking dersom dette blir nødvendig? (Ved måking av skrå tak i egen regi påtar borettslaget seg et meget stort ansvar for sikring og risiko)					





Den tekniske forvaltning av borettslaget kan deles inn etter følgende:

- A. Løpende vedlikehold.
Dette er vedlikeholdsbehov som oppstår som følge av uforutsette påkjenninger og kan ikke planlegges.
- B. Periodisk vedlikehold.
Dette er vedlikeholdsbehov som skyldes forutsette påkjenninger og kan planlegges.
- C. Modernisering/utbedring.
Dette er arbeider av mer omfattende karakter som tar sikte på å heve byggets standard.

Generelt.

1.

Forretningsfører skal etter forespørsel gjøre tilsyn og kontroll med borettslagets bygg, tekniske utrustninger og uteområder.

2.

Forretningsfører skal bistå med rådgivning om vedlikehold, vedlikeholdsplanlegging og budsjettering. Ved større tiltak har forretningsfører rett til å kreve særskilt honorar for slik budsjettering. Slikt honorar skal i tilfelle avtales.

A.

Løpende vedlikehold.

1.

Forretningsfører skal bistå borettslaget med å få gjennomført utbedring av løpende skader, herunder befariingsrapport, forslag til tiltak og innhenting av priser. Ved skader som ikke dekkes av borettslagets skadeforsikring og ved større arbeider har forretningsfører rett til å kreve særskilt honorar for innhenting priser og bestilling. Slikt honorar skal i tilfelle avtales.

B.

Periodisk vedlikehold.

1.

Forretningsfører skal sammen med borettslagets styre foreta en befaring av borettslagets bygg og anlegg hvert annet år og utarbeide en tilstandsrapport.

2.

Forretningsfører skal i tilstandsrapporten vise rullerende 3-årsplan for det periodiske vedlikeholdet og gi et overslag over antatte kostnader.



3.

Mot særskilt honorar kan det avtales at forretningsfører skal bistå borettslaget med å utarbeide anbuds materiale for foreslåtte vedlikeholdstiltak, innhente tilbud/anbud, gi råd om valg av tilbud/anbud og forestå kontraktsinngåelse. Det kan også avtales at forretningsfører skal ha byggeledelse for arbeidene på borettslagets vegne.

C.

Modernisering- og utbedringsarbeider.

Særskilt avtale utformes i hvert enkelt tilfelle.

D.

Andre bestemmelser.

1.

Denne tilleggskontrakt gjelder for tre år. Etter denne dato løper kontrakten for ett år av gangen, og kan da sies opp med seks måneders varsel.

2.

Borettslaget betaler boligbyggelaget for de tjenester denne kontrakt innbefatter p.t. kr 9.400,- inkl. mva. pr. år. Honoraret betales kvartalsvis på forskudd. Honoraret er ikke gjenstand for regulering de tre første år etter kontraktsinngåelse. Deretter kan boligbyggelaget regulere honoraret med tre måneders skriftlig varsel. Varsel av reguleringen kan også skje ved oversendelse av forslag til driftsbudsjett.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Porsgrunn, den / - 2023

Slottsbru Borettslag

.....
Navn
styreleder

.....
styremedlem

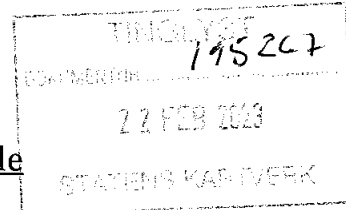
Porsgrunn, den / - 2023

for Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

.....
Knut Rugtvedt
Leder teknisk avdeling



PORSGRUNN KOMMUNE



Grunneieravtale

Mellom Porsgrunn kommune, org.nr. 939991034 og eier av eiendommen gnr. 382, bnr. 172 Slottsbru Borettslag, org.nr. 993056898 er det inngått en følgende grunneieravtale om legging og senere vedlikehold av avløpsledninger, jamfør vedlagt kartutsnitt.

Avtalen skal omhandle

Anleggsarbeider og senere vedlikeholdsarbeider skal utføres slik at det voldes minst mulig skade og ulempe. De opprinnelige forhold skal gjenopprettes i den utstrekning det er mulig og uten unødige opphold etter ferdigstilt anleggsarbeid.

Porsgrunn kommune får evigvarende rett til anlegg, framtidig tilsyn, vedlikehold, reparasjon og fornyelse av det ledningsanlegg som fremgår av kartvedlegget og som vil bli spesifisert i det etterfølgende:

- 26 meter avløpsledninger
- 2 stk kummer

Forøvrig gjelder Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt i Porsgrunn Bystyre. Det gjøres spesielt oppmerksomt om byggegrense på 4 meter fra ledningen(e).

For rettigheter til avtalen betaler Porsgrunn kommune følgende ulempeerstatning:

- Per meter ledningsgrøft á kr. 80,- = kr. 2.080.-
- 2 stk kummer á kr. 5 000,- = kr. 10.000.-
- I tillegg overtar Porsgrunn kommune vannledning (40mm) og avløpsledning (125mm) til evigvarende drift og vedlikehold. Dette gjelder strekningen fra ny tilkoblingskum ved husnr. 5E til kum 61488.

Eventuelle anleggsskader erstattes etter minnelig ordning eller ved de ordinære domstolene etter at arbeidet er ferdigstilt. Eventuelle skader ved fremtidig vedlikeholdsarbeider håndteres på samme måte.

Utgifter til tinglysning av avtalen bæres av Porsgrunn kommune.

Avtalen skal underskrives i to eksemplarer.

Porsgrunn den 20/2 2023

Porsgrunn den 21/2 2023

Slottsbru Borettslag

Lillian Hoch-Nielsen.

Styreleder

Gnr. 382, Bnr.172

Org.nr. 993056898

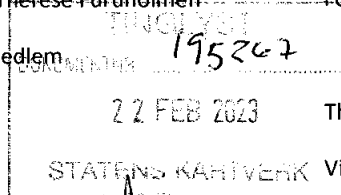
Maria Therese Furuholmen

Styremedlem

Thomas Nøklegård

Virksomhetsleder Kommunalteknikk

Porsgrunn Hedestad





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Slottsbru Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slottsbru 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 avvike 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.

Porsgrunn, 28.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: CCOFZ-CVWLU-XB5DE-1OEM2-MGELO-QBEFD



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QCOFZ-CWLU-XBSDE-TQEM2-MGELO-QBEFD

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>