



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 606 219
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FINDALHAGEN 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: Pål Andre Wingereid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 386 256	288 116
Sum inntekter		8 386 256	288 116
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4	189 659	122 680
Sum kostnader		189 658	122 681
Driftsresultat		8 196 598	165 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		574	7
Sum finansinntekter		574	7
Annen finanskostnad		280 451	159 723
Sum finanskostnader		280 451	159 723
Netto finans		-279 877	-159 716
Ordinært resultat før skattekostnad		7 916 720	5 720
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 916 720	5 720
Årsresultat		7 916 721	5 720
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		7 916 721	5 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	17 560 000	17 560 000
Sum varige driftsmidler		17 560 000	17 560 000
Sum anleggsmidler		17 560 000	17 560 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 803	35 128
Sum fordringer		45 803	35 128
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 528	18 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 528	18 509
Sum omløpsmidler		75 331	53 636
SUM EIENDELER		17 635 331	17 613 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	7 922 440	5 720
Sum opptjent egenkapital		7 922 440	5 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	6	7 942 440	25 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,10	2 634 000	10 536 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	7 024 000	7 024 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 658 000	17 560 000
Sum langsiktig gjeld		9 658 000	17 560 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 729	27 820
Annen kortsiktig gjeld		2 162	97
Sum kortsiktig gjeld		34 891	27 917
Sum gjeld		9 692 891	17 587 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 635 331	17 613 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376892

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 606 219
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FINDALHAGEN 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: Pål Andre Wingereid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 925 606 219
FINDALHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 386 256	288 116
Sum inntekter		8 386 256	288 116
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4	189 659	122 680
Sum kostnader		189 658	122 681
Driftsresultat		8 196 598	165 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		574	7
Sum finansinntekter		574	7
Annen finanskostnad		280 451	159 723
Sum finanskostnader		280 451	159 723
Netto finans		-279 877	-159 716
Ordinært resultat før skattekostnad		7 916 720	5 720
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 916 720	5 720
Årsresultat		7 916 721	5 720
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		7 916 721	5 720



Organisasjonsnr: 925 606 219
FINDALHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	17 560 000	17 560 000
Sum varige driftsmidler		17 560 000	17 560 000

Sum anleggsmidler		17 560 000	17 560 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		45 803	35 128
Sum fordringer		45 803	35 128

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 528	18 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 528	18 509

Sum omløpsmidler		75 331	53 636
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		17 635 331	17 613 636
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	7 922 440	5 720
Sum opptjent egenkapital		7 922 440	5 720

Sum egenkapital	6	7 942 440	25 720
------------------------	----------	------------------	---------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,10	2 634 000	10 536 000
--------------------------------	--------	-----------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	9,10	7 024 000	7 024 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 658 000	17 560 000
Sum langsiktig gjeld		9 658 000	17 560 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 729	27 820
Annen kortsiktig gjeld		2 162	97
Sum kortsiktig gjeld		34 891	27 917
Sum gjeld		9 692 891	17 587 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 635 331	17 613 636



Organisasjonsnr: 925 606 219
FINDALHAGEN 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 Findalhagen 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.	25 720	20 000
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	7 916 721	5 720
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-17 560 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkittering IN	-7 902 000	10 536 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	7 024 000
C: Årets endring disponible midler	14 721	5 720
D: Disponible midler 31.12.	40 440	25 720
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	29 838	25 720



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		214 992	121 296	215 000	300 600
Innkrevde felleskostnader renter		269 264	166 820	258 400	118 700
Salgsinntekter	1	7 902 000	0	0	0
Sum inntekter		8 386 256	288 116	473 400	419 300
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	5 033	3 977	4 900	5 200
Forretningsførerhonorar		15 450	15 000	15 500	16 100
Medlemskontigent		800	533	800	800
Kontigent NBBL		456	360	450	500
Sikringsfond felleskostnader		80	0	0	0
Brøyting - strøing		4 785	12 500	9 000	9 000
Vedlikehold	3	4 803	0	9 000	10 000
Kabel-tv		29 952	19 925	30 200	31 700
Forsikring		22 572	16 252	18 000	24 400
Kommunale avgifter		100 754	49 146	66 000	114 800
Andre driftskostnader	4	4 974	4 987	8 700	9 400
Sum driftskostnader		189 658	122 681	162 550	221 900
Driftsresultat		8 196 598	165 435	310 850	197 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		574	7	300	300
Rentekostnad		280 451	159 723	258 400	118 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-279 877	-159 716	-258 100	-118 400
Årsresultat		7 916 721	5 720	52 750	79 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		7 916 721	5 720	0	0
Sum overføringer		7 916 721	5 720	0	0

Findalhagen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	16 560 000	16 560 000
Tomter	5, 10	1 000 000	1 000 000
Sum varige driftsmidler		17 560 000	17 560 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 560 000	17 560 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 603	0
Andre leierestanser		175	0
Periodisert kostnad		35 025	35 128
Sum fordringer		45 803	35 128
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		29 528	18 509
Sum bankinnskudd og liknende		29 528	18 509
Sum omløpsmidler		75 331	53 636
SUM EIENDELER		17 635 331	17 613 636

Findalhagen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
Opptjent egenkapital	6	7 922 440	5 720
Sum egenkapital	6	7 942 440	25 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 8, 10	2 634 000	10 536 000
Borettsinnskudd	9, 10	7 024 000	7 024 000
Sum langsiktig gjeld		9 658 000	17 560 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		200	200
Leverandørgjeld		32 729	27 820
Påløpne renter		1 962	-103
Sum kortsiktig gjeld		34 891	27 917
Sum gjeld		9 692 891	17 587 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 635 331	17 613 636

Porsgrunn 31.12.2022
Findalhagen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Pål Andre Wingereid
Leder

Martin Alexander Rupprecht Emhjellen
Styremedlem

Linda Merete Sivertsen
Styremedlem

Jørn Rogn Lohne
Styremedlem

Findalhagen Borettslag



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

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 - Salgsinntekter

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
3190 Andre salgsinntekter	7 902 000	0
Sum	-7 902 000	0

Salgsinntektene skyldes nedbetaling av fellesgjeld. Se også note 8..

Note 2 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 033	3 977
Sum	5 033	3 977

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	4 803	0
Sum	4 803	0

Findalhagen Borettslag



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note 3 - Vedlikehold

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

Findalhagen Borettslag



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	629
7720 Generalforsamling/årsmøte	322	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 302	4 358
Sum	4 974	4 987

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 560 000	1 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 560 000	1 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 560 000	1 000 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	7 922 440	5 720
Sum	7 942 440	25 720

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008553361
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2061
Opprinnelig lånebeløp:	10 536 000
Lånesaldo 01.01:	10 536 000
Avdrag i perioden:	7 902 000
Lånesaldo 31.12:	2 634 000
Saldo 5 år frem i tid:	2 634 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	7 902 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	7 902 000
Sum pantegjeld for lån:	10 536 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008553361	1	2 634 000	2 634 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 28008553361 har første avdrag 30.03.2041 med kr 20 788	1	2 634 000	6 929

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



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note

Note 8 - Pantegjeld nedbetaling

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2240 Sparebanken Sør - 2800.85.53361		2 634 000	10 536 000
Sum	10	2 634 000	10 536 000

Nedbetaling

Borettslaget har åpnet for nedbetaling av gjeld individuelt uten at ordinær IN (Individuell Nedbetaling av Fellesgjeld) er benyttet. Det betyr at borettslagets totalgjeld er redusert. I 2023 er gjelden til 3 av 4 leiligheter nedbetalt.

Nedbetaling av gjeld har også medført at borettslaget har fått salsinntekter, tilsvarende nedbetalingsbeløpet.

Se også note 1.

Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		7 024 000	7 024 000
Sum	10	7 024 000	7 024 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		2 634 000	10 536 000
Borettsinnskudd		7 024 000	7 024 000
Sum		9 658 000	17 560 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Tomt		1 000 000	1 000 000
Bygninger, garasjer og boder		16 560 000	16 560 000
Sum		17 560 000	17 560 000

Findalhagen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Findalhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Findalhagen Borettslag

Styreleder	Pål Andre Wingereid (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Linda Merete Sivertsen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Martin Alexander Rupprecht Emhjellen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Jørn Rogn Lohne (sign.)	20.03.2023



Styret i Findalhagen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Hafrakersløyfa 5 A - Kl: 18.00

Tirsdag 25.04.2023 kl.18:00
Hafrakersløyfa 5 A 3962 Stathelle

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

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Styret mottar ikke godtgjørelse. Tidligere enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

På valg:

Pål André Werven Wingereid

Martin Alexander Rupprecht Emhjellen

Styrets innstilling: Leder: Jørn Rogn Lohne

Styremedlem: Linda Merete Sivertsen

Styremedlem: Marcilia De Castro Emhjellen

Styremedlem: Pål André Werven Wingereid

6. Valg av valgkomite



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

8. Kjøring inn og ut fra en eiendom.

Det er ved flere anledninger oppsvert at det er høy hastighet på biler som skal/fra eiendomer inne i gaten. Hvilke tiltak kan gjøres for å få en bedring på dette? Skilt merket med barn leker? Gå inn i en dialog med alle som benytter felles vei?

9. Avgrensning av gårdsrom

Da det til stadighet kjører biler inn i gårdsromme til beboerne i borettslaget er det ønskelig å få en mer tydelig avgrensning av egne gårdsrom. Og tydeliggjøre hvor felles vei går, slik at man må forholde seg til hvor veien går. Sette en felles føring på hvordan dette skal utføres.

10. Asfaltering i bolig 5 b og c

Det er ønskelig med asfalt i bolig 5 b og c, slik som det er i bolig a og d pr. i dag. Det ønskes at det blir laget en godkjenning for dette frem i tid, da det er muligheter for at dette ikke kommer på plass med en gang.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Findalhagen Borettslag for 2022

Generell informasjon

Findalhagen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Pål Andre Wingereid, Hafrakersløyfa 5 D
Styremedlem, Jørn Rogn Lohne, Hafrakersløyfa 5 A
Styremedlem, Martin Alexander Rupprecht Emhjellen, Hafrakersløyfa 5B
Styremedlem, Linda Merete Sivertsen, Hafrakersløyfa 5c

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 2 styremøter, hvor 1 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Inngått IN-avtale

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2023



Disponible midler for Findalhagen 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.	25 720	20 000
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	7 916 721	5 720
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-17 560 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-7 902 000	10 536 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	7 024 000
C: Årets endring disponible midler	14 721	5 720
D: Disponible midler 31.12.	40 440	25 720
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	29 838	25 720



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		214 992	121 296	215 000	300 600
Innkrevde felleskostnader renter		269 264	166 820	258 400	118 700
Salgsinntekter	1	7 902 000	0	0	0
Sum inntekter		8 386 256	288 116	473 400	419 300
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	5 033	3 977	4 900	5 200
Forretningsførerhonorar		15 450	15 000	15 500	16 100
Medlemskontigent		800	533	800	800
Kontigent NBBL		456	360	450	500
Sikringsfond felleskostnader		80	0	0	0
Brøyting - strøing		4 785	12 500	9 000	9 000
Vedlikehold	3	4 803	0	9 000	10 000
Kabel-tv		29 952	19 925	30 200	31 700
Forsikring		22 572	16 252	18 000	24 400
Kommunale avgifter		100 754	49 146	66 000	114 800
Andre driftskostnader	4	4 974	4 987	8 700	9 400
Sum driftskostnader		189 658	122 681	162 550	221 900
Driftsresultat		8 196 598	165 435	310 850	197 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		574	7	300	300
Rentekostnad		280 451	159 723	258 400	118 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-279 877	-159 716	-258 100	-118 400
Årsresultat		7 916 721	5 720	52 750	79 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		7 916 721	5 720	0	0
Sum overføringer		7 916 721	5 720	0	0

Findalhagen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	16 560 000	16 560 000
Tomter	5, 10	1 000 000	1 000 000
Sum varige driftsmidler		17 560 000	17 560 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 560 000	17 560 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 603	0
Andre leierestanser		175	0
Periodisert kostnad		35 025	35 128
Sum fordringer		45 803	35 128
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		29 528	18 509
Sum bankinnskudd og liknende		29 528	18 509
Sum omløpsmidler		75 331	53 636
SUM EIENDELER		17 635 331	17 613 636

Findalhagen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	20 000	20 000
Opptjent egenkapital	6	7 922 440	5 720
Sum egenkapital	6	7 942 440	25 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 8, 10	2 634 000	10 536 000
Borettsinnskudd	9, 10	7 024 000	7 024 000
Sum langsiktig gjeld		9 658 000	17 560 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		200	200
Leverandørgjeld		32 729	27 820
Påløpne renter		1 962	-103
Sum kortsiktig gjeld		34 891	27 917
Sum gjeld		9 692 891	17 587 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 635 331	17 613 636

Porsgrunn 31.12.2022
Findalhagen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Pål Andre Wingereid
Leder

Martin Alexander Rupprecht Emhjellen
Styremedlem

Linda Merete Sivertsen
Styremedlem

Jørn Rogn Lohne
Styremedlem

Findalhagen Borettslag



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

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 - Salgsinntekter

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
3190 Andre salgsinntekter	7 902 000	0
Sum	-7 902 000	0

Salgsinntektene skyldes nedbetaling av fellesgjeld. Se også note 8..

Note 2 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 033	3 977
Sum	5 033	3 977

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	4 803	0
Sum	4 803	0

Findalhagen Borettslag



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note 3 - Vedlikehold

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

Findalhagen Borettslag



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	629
7720 Generalforsamling/årsmøte	322	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 302	4 358
Sum	4 974	4 987

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 560 000	1 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 560 000	1 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 560 000	1 000 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	7 922 440	5 720
Sum	7 942 440	25 720

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008553361
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2061
Opprinnelig lånebeløp:	10 536 000
Lånesaldo 01.01:	10 536 000
Avdrag i perioden:	7 902 000
Lånesaldo 31.12:	2 634 000
Saldo 5 år frem i tid:	2 634 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	7 902 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	7 902 000
Sum pantegjeld for lån:	10 536 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008553361	1	2 634 000	2 634 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 28008553361 har første avdrag 30.03.2041 med kr 20 788	1	2 634 000	6 929

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



Noter for Findalhagen Borettslag orgnr: 925 606 219

Note

Note 8 - Pantegjeld nedbetaling

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2240 Sparebanken Sør - 2800.85.53361		2 634 000	10 536 000
Sum	10	2 634 000	10 536 000

Nedbetaling

Borettslaget har åpnet for nedbetaling av gjeld individuelt uten at ordinær IN (Individuell Nedbetaling av Fellesgjeld) er benyttet. Det betyr at borettslagets totalgjeld er redusert. I 2023 er gjelden til 3 av 4 leiligheter nedbetalt.

Nedbetaling av gjeld har også medført at borettslaget har fått salsinntekter, tilsvarende nedbetalingsbeløpet.

Se også note 1.

Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		7 024 000	7 024 000
Sum	10	7 024 000	7 024 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		2 634 000	10 536 000
Borettsinnskudd		7 024 000	7 024 000
Sum		9 658 000	17 560 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler			
Tomt		1 000 000	1 000 000
Bygninger, garasjer og boder		16 560 000	16 560 000
Sum		17 560 000	17 560 000

Findalhagen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Findalhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Findalhagen Borettslag

Styreleder	Pål Andre Wingereid (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Linda Merete Sivertsen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Martin Alexander Rupprecht Emhjellen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Jørn Rogn Lohne (sign.)	20.03.2023



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 Findalhagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Findalhagen 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, 21.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: MZMA1-IESOE-GDDM5-ZKDXT-SSCPK-5WWHD



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-21 18:28:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZMA1-IESOE-GDDM5-ZKDX1-SSCPK-5WWHD

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>



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 Findalhagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Findalhagen 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, 21.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: MZMA1-IESOE-GDDM5-ZKDXT-5SCPK-5WWHD



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-21 18:28:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZMA1-IESOE-GDDM5-ZKDX1-SSCPK-5WWHD

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>