



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 965 547
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOMVÆRKVARTALET 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: Hans Olav Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 380	1 430 028
Sum inntekter		1 426 380	1 430 028
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Annen driftskostnad	1,3,4	923 482	815 938
Sum kostnader		986 235	878 692
Driftsresultat		440 145	551 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		899	390
Sum finansinntekter		899	390
Annen finanskostnad		792 705	496 484
Sum finanskostnader		792 705	496 484
Netto finans		-791 806	-496 094
Ordinært resultat før skattekostnad		-351 663	55 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		-351 663	55 241
Årsresultat		-351 661	55 242
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-351 661	55 242



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	59 910 000	59 910 000
Sum varige driftsmidler		59 910 000	59 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	28 060	0
Sum finansielle anleggsmidler		28 060	0
Sum anleggsmidler		59 938 060	59 910 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		79	0
Sum fordringer		79	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 563	268 598
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 563	268 598
Sum omløpsmidler		166 642	268 598
SUM EIENDELER		60 104 702	60 178 598
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-197 607	154 054
Sum opptjent egenkapital		-197 607	154 054
Sum egenkapital	7	-127 607	224 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	29 955 000	29 955 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	29 955 000	29 955 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 910 000	59 910 000
Sum langsiktig gjeld		59 910 000	59 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 224	33 352
Annen kortsiktig gjeld		6 085	11 192
Sum kortsiktig gjeld		322 309	44 544
Sum gjeld		60 232 309	59 954 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 104 702	60 178 598



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 355424

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 965 547
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOMVÆRKVARTALET 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: Hans Olav Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 19.04.2023



Organisasjonsnr: 920 965 547
SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 426 380	1 430 028
Sum inntekter		1 426 380	1 430 028
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Annen driftskostnad	1, 3, 4	923 482	815 938
Sum kostnader		986 235	878 692
Driftsresultat		440 145	551 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		899	390
Sum finansinntekter		899	390
Annen finanskostnad		792 705	496 484
Sum finanskostnader		792 705	496 484
Netto finans		-791 806	-496 094
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-351 663	55 241
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-351 663	55 241
Årsresultat		-351 661	55 242
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-351 661	55 242



Organisasjonsnr: 920 965 547
SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	59 910 000	59 910 000
Sum varige driftsmidler		59 910 000	59 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	28 060	0
Sum finansielle anleggsmidler		28 060	0
Sum anleggsmidler		59 938 060	59 910 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		79	0
Sum fordringer		79	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 563	268 598
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 563	268 598
Sum omløpsmidler		166 642	268 598
SUM EIENDELER		60 104 702	60 178 598
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-197 607	154 054
Sum opptjent egenkapital		-197 607	154 054
Sum egenkapital	7	-127 607	224 054



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	29 955 000	29 955 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	29 955 000	29 955 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 910 000	59 910 000
Sum langsiktig gjeld		59 910 000	59 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 224	33 352
Annen kortsiktig gjeld		6 085	11 192
Sum kortsiktig gjeld		322 309	44 544
Sum gjeld		60 232 309	59 954 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 104 702	60 178 598



Organisasjonsnr: 920 965 547
SKOMVÆRKVARTALET 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 Skomværkvartalet Borettslag pr. 31.12.22

Note

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.	224 054	168 812
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-351 661	55 242
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-28 060	0
C: Årets endring disponible midler	-379 720	55 242
D: Disponible midler 31.12.	11	224 054
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-155 711	224 054

Skomværkvartalet Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		870 996	950 004	871 000	1 167 900
Innkrevde felleskostnader renter		555 384	480 024	599 000	1 198 200
Sum inntekter		1 426 380	1 430 028	1 470 000	2 366 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 553	5 230	5 400	5 700
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 755	7 755	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar		34 998	33 978	35 000	36 200
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	2 800
Kontigent NBBL		1 596	1 512	1 500	1 500
Sikringsfond felleskostnader		1 680	1 512	1 400	1 400
Vedlikehold	3	73 796	12 046	30 000	0
Serviceavtale heis		6 656	0	0	0
Serviceavtaler		41 537	39 363	7 800	7 800
Kommunale avgifter		232 592	198 208	230 000	279 100
Renhold, fellesareal		28 790	30 563	0	30 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 799	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	960	0	0
Andel felleskostnad		481 296	481 296	481 200	481 200
Andre driftskostnader	4	10 750	6 671	10 500	10 700
Bomiljø		1 438	0	1 800	1 800
Sum driftskostnader		986 235	878 692	870 200	921 000
Driftsresultat		440 145	551 336	599 800	1 445 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		899	390	0	0
Rentekostnad		792 705	496 484	599 000	1 198 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-791 806	-496 094	-599 000	-1 198 200
Årsresultat		-351 661	55 242	800	246 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-351 661	55 242	0	0
Sum overføringer		-351 661	55 242	0	0

Skomværkvartalet Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	56 652 000	56 652 000
Tomter	5, 10	3 258 000	3 258 000
Sum varige driftsmidler		59 910 000	59 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	28 060	0
Sum finansielle anleggsmidler		28 060	0
Sum anleggsmidler		59 938 060	59 910 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		44	0
Andre leierestanser		35	0
Sum fordringer		79	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		166 563	268 598
Sum bankinnskudd og liknende		166 563	268 598
Sum omløpsmidler		166 642	268 598
SUM EIENDELER		60 104 702	60 178 598

Skomværkvartalet Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Opptjent egenkapital	7	-197 607	154 054
Sum egenkapital	7	-127 607	224 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	29 955 000	29 955 000
Borettsinnskudd	9, 10	29 955 000	29 955 000
Sum langsiktig gjeld		59 910 000	59 910 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	8 155
Leverandørgjeld		316 224	33 352
Påløpne renter		6 085	3 037
Sum kortsiktig gjeld		322 309	44 544
Sum gjeld		60 232 309	59 954 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 104 702	60 178 598

Porsgrunn 31.12.2022
Skomværkvartalet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hans Olav Solberg
Leder

Thorleif Bruun Larsen
Styremedlem

Øystein Grønvold
Styremedlem

Skomværkvartalet Borettslag



Noter for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

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	5 553	5 230
Sum	5 553	5 230

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	55 000	55 000
Sum	55 000	55 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	76 477	1 794
6603 Vedlikehold av el.anlegg	-2 681	4 933
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	5 319
Sum	73 796	12 046

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 665	1 885
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	2 357	3 408
7790 Andre kostnader	1 730	0
Sum	10 750	6 671

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 652 000	3 258 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	28 060	0
Sum	28 060	0

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 Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	-197 607	154 054
Sum	-127 607	224 054

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26107877125
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	29 955 000
Lånesaldo 01.01:	29 955 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	29 955 000
Saldo 5 år frem i tid:	29 955 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107877125	1	3 375 000	3 375 000
	1	3 295 000	3 295 000
	1	2 270 000	2 270 000
	1	2 170 000	2 170 000
	1	2 070 000	2 070 000
	2	2 025 000	4 050 000
	3	1 925 000	5 775 000
	3	1 825 000	5 475 000
	1	1 475 000	1 475 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 26107877125 har første avdrag 30.09.2038 med kr 246 468	1	3 375 000	9 256
	1	3 295 000	9 037
	1	2 270 000	6 226
	1	2 170 000	5 952
	1	2 070 000	5 677
	2	2 025 000	5 554
	3	1 925 000	5 280
	3	1 825 000	5 005
	1	1 475 000	4 045

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

Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		29 955 000	29 955 000
Sum	10	29 955 000	29 955 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Skomværkvaralet Borettslag



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	29 955 000	29 955 000
Borettsinnskudd	29 955 000	29 955 000
Sum	59 910 000	59 910 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 258 000	3 258 000
Bygninger, garasjer og boder	56 652 000	56 652 000
Sum	59 910 000	59 910 000



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 11 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Borettslaget har hatt for lave felleskostnader. Styret har vedtatt budsjett for 2023 med positivt resultat. Til tross for det kan borettslaget komme i en situasjon som må løses med opptak av lån, eller ytterligere økning av felleskostnadene.



Resultat og balanse med noter for Skomværkvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomværkvartalet Borettslag

Styreleder	Hans Olav Solberg (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Thorleif Bruun Larsen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Øystein Grønvold (sign.)	06.03.2023



Styret i Skomværkvartalet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 12.april kl. 17.00

Elvebredden Kafe

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

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Forslag til vedtak: FORSLAG for 2023:

Leder Hans Olav Solberg - fortsetter 1 år til

Styremedlem Berit Traaholt - (kommer inn etter Bruun-Larsen)

Styremedlem Øystein Grønvold - fortsetter 1 år til

Kjell Tranberg fortsetter som VARA - 1 år

Bente Vestli - Ny VARA - 1 år

6. Valg av valgkomite



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

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 Skomværkvartalet Borettslag for 2022

Generell informasjon

Skomværkvartalet 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 Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Hans Olav Solberg, SKOMVÆRGATA 7
Styremedlem, Thorleif Bruun Larsen, Skomværgata 7
Styremedlem, Øystein Grønvold, SKOMVÆRGATA 7
Varamedlem, Kjell Tranberg, SKOMVÆRGATA 7
Varamedlem, Berit M. Traaholt, SKOMVÆRGATA 7

Antall kvinner: Ingen kvinner
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 7 styremøter, 3 på våren og 4 på høsten.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Den store RENTEØKNINGEN! Som alle vet økte renten jevnt og trutt i slutten av 2022 og videre utover nyåret 2023. Dette har ført til en meget høy økning av husleien for beboerne nå i mars 2023 som skal betales allerede 20. mars. Noe av dette skyldes feil fra styret at de ikke suksessivt satte opp renten etter hvert som den steg.

Renten pr. i dag er 3,97. Det er kanskje forventet ytterligere økning i mars??

Oppretting av garasjergulv i Parkeringskjeller/motsatt side av boder. Ikke fullført !!! Vi har tidligere fått rettet opp gulvet fra den siden bodene ligger. Bra! Iflg. Lidahl fra Betonmast er det merkelig nok ikke noe krav til fall i forhold til sluk i slike rom. Dette til tross for at Isak Sørli i Bygningsetaten Porsgrunn kommune mente det finnes retningslinjer for slikt.? Men det bør være logisk å legge sluk lavere enn selve gulvet og med fall mot det?!! Det er det ikke blitt gjort her hos oss!

Elektriske døråpnere i 3. og 4. etg. mot svalegangene. Disse ble montert, men viktig å sjekke at disse fungerer også ved strømbrudd. Styreleder sjekker!!!

Mugglukt i hybelgang 3. etg. Befaring av Atle Abrahamsen/Nord Taksering 27.09.22. Fant ikke fukt i himling og betonggulv mellom leilighetene/balkongen mellom 3. og 4. etg. Heller ikke fukt inne i hyblene. Rugtvedt og Borge på befaring samme dag. De oppdaget at EN av to ventiler i gangen var stengt! Etter denne ble åpnet, har luften i gangen bedret seg. Men iflg. Atle Abrahamsen fra Nord Taksering var det vann UNDER flisene på balkongen i 4. etg. Derfor viktig med jevnlig KONTROLL av GK her!



Ang. Skjeggkre i bodene. Informerte alle beboere om bruk av PLASTBOKSER istedenfor PAPPESKER til lagring. Papp er «mat» til slike kryp.

Fremtidsplaner

Få RETT FALL på gulv – også på motsatt side av bodene i PARKERINGSKJELLER. Slik det er nå kommer det mye vann på gulvet vinterstid pga biler som kjører inn med snø på tak og i hjulbuene. Mye fukt ang det vi har lagret i bodene.

VASK av husfasade/Glassgjerder etter arbeidet på Franklintorget. Kontaktet både Jonhaugen i Fylkeskommunen og Kent Jensen hos Tvetter og Lund om dette høst 2022. Ikke enighet mellom dem om hvem som har ansvar for renholdet. Har ringt på nytt og venter på svar. Håper positivt!?!

Ser frem til at TUNGTRAFIKKEN blir ledet bort fra Franklintorget når Rachebakken blir utbedret. NEPTUNPARKEN – skal også bearbeides. Begge i 2024??

5 års befaring av leilighetene høsten 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Skomværkvartalet Borettslag pr. 31.12.22

Note

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.	224 054	168 812
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-351 661	55 242
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-28 060	0
C: Årets endring disponible midler	-379 720	55 242
D: Disponible midler 31.12.	11	224 054
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-155 711	224 054

Skomværkvartalet Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		870 996	950 004	871 000	1 167 900
Innkrevde felleskostnader renter		555 384	480 024	599 000	1 198 200
Sum inntekter		1 426 380	1 430 028	1 470 000	2 366 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 553	5 230	5 400	5 700
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 755	7 755	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar		34 998	33 978	35 000	36 200
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	2 800
Kontigent NBBL		1 596	1 512	1 500	1 500
Sikringsfond felleskostnader		1 680	1 512	1 400	1 400
Vedlikehold	3	73 796	12 046	30 000	0
Serviceavtale heis		6 656	0	0	0
Serviceavtaler		41 537	39 363	7 800	7 800
Kommunale avgifter		232 592	198 208	230 000	279 100
Renhold, fellesareal		28 790	30 563	0	30 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 799	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	960	0	0
Andel felleskostnad		481 296	481 296	481 200	481 200
Andre driftskostnader	4	10 750	6 671	10 500	10 700
Bomiljø		1 438	0	1 800	1 800
Sum driftskostnader		986 235	878 692	870 200	921 000
Driftsresultat		440 145	551 336	599 800	1 445 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		899	390	0	0
Rentekostnad		792 705	496 484	599 000	1 198 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-791 806	-496 094	-599 000	-1 198 200
Årsresultat		-351 661	55 242	800	246 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-351 661	55 242	0	0
Sum overføringer		-351 661	55 242	0	0

Skomværkvartalet Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	56 652 000	56 652 000
Tomter	5, 10	3 258 000	3 258 000
Sum varige driftsmidler		59 910 000	59 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	28 060	0
Sum finansielle anleggsmidler		28 060	0
Sum anleggsmidler		59 938 060	59 910 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		44	0
Andre leierestanser		35	0
Sum fordringer		79	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		166 563	268 598
Sum bankinnskudd og liknende		166 563	268 598
Sum omløpsmidler		166 642	268 598
SUM EIENDELER		60 104 702	60 178 598

Skomværkvartalet Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Opptjent egenkapital	7	-197 607	154 054
Sum egenkapital	7	-127 607	224 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	29 955 000	29 955 000
Borettsinnskudd	9, 10	29 955 000	29 955 000
Sum langsiktig gjeld		59 910 000	59 910 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	8 155
Leverandørgjeld		316 224	33 352
Påløpne renter		6 085	3 037
Sum kortsiktig gjeld		322 309	44 544
Sum gjeld		60 232 309	59 954 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 104 702	60 178 598

Porsgrunn 31.12.2022
Skomværkvartalet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hans Olav Solberg
Leder

Thorleif Bruun Larsen
Styremedlem

Øystein Grønvold
Styremedlem

Skomværkvartalet Borettslag



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

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	5 553	5 230
Sum	5 553	5 230

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	55 000	55 000
Sum	55 000	55 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	76 477	1 794
6603 Vedlikehold av el.anlegg	-2 681	4 933
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	5 319
Sum	73 796	12 046

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 665	1 885
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 357	3 408
7790 Andre kostnader	1 730	0
Sum	10 750	6 671

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 652 000	3 258 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	28 060	0
Sum	28 060	0

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 Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	-197 607	154 054
Sum	-127 607	224 054

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26107877125
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	29 955 000
Lånesaldo 01.01:	29 955 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	29 955 000
Saldo 5 år frem i tid:	29 955 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107877125	1	3 375 000	3 375 000
	1	3 295 000	3 295 000
	1	2 270 000	2 270 000
	1	2 170 000	2 170 000
	1	2 070 000	2 070 000
	2	2 025 000	4 050 000
	3	1 925 000	5 775 000
	3	1 825 000	5 475 000
	1	1 475 000	1 475 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 26107877125 har første avdrag 30.09.2038 med kr 246 468	1	3 375 000	9 256
	1	3 295 000	9 037
	1	2 270 000	6 226
	1	2 170 000	5 952
	1	2 070 000	5 677
	2	2 025 000	5 554
	3	1 925 000	5 280
	3	1 825 000	5 005
	1	1 475 000	4 045

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

Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		29 955 000	29 955 000
Sum	10	29 955 000	29 955 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Skomværkvaralet Borettslag



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	29 955 000	29 955 000
Borettsinnskudd	29 955 000	29 955 000
Sum	59 910 000	59 910 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 258 000	3 258 000
Bygninger, garasjer og boder	56 652 000	56 652 000
Sum	59 910 000	59 910 000



Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

Note 11 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Borettslaget har hatt for lave felleskostnader. Styret har vedtatt budsjett for 2023 med positivt resultat. Til tross for det kan borettslaget komme i en situasjon som må løses med opptak av lån, eller ytterligere økning av felleskostnadene.



Resultat og balanse med noter for Skomværkvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomværkvartalet Borettslag

Styreleder	Hans Olav Solberg (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Thorleif Bruun Larsen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Øystein Grønvold (sign.)	06.03.2023



Building a better
working world

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 Skomværkvartalet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skomværkvartalet 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: WBD66-UEHOW-JLADQ-QJ5W8-WJYF8-THJSC



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: WBD66-UEHOW-JLADQ-QJ3W8-WJYF8-TJHJC

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 Skomværkvartalet Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 21.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: WBD66-UEHOW-JLADQ-QJ3W8-WJYF8-THJSC



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: WBD66-UEHOW-JLADQ-QJ3W8-WJYF8-TJHJC

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>