



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 064 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vera Hovland Syvertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 808 820 | 729 516 |
| Sum inntekter | | 808 820 | 729 516 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 33 089 | 29 666 |
| Annen driftskostnad | 1,3,4,5 | 6 646 494 | 645 980 |
| Sum kostnader | | 6 679 582 | 675 645 |
| Driftsresultat | | -5 870 762 | 53 871 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 17 307 | 6 929 |
| Sum finansinntekter | | 17 307 | 6 929 |
| Annen finanskostnad | | 98 514 | 39 698 |
| Sum finanskostnader | | 98 514 | 39 698 |
| Netto finans | | -81 208 | -32 770 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 951 970 | 21 101 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -5 951 970 | 21 101 |
| Årsresultat | | -5 951 970 | 21 101 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -5 951 970 | 21 101 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6,11 | 3 124 419 | 3 124 419 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 124 419 | 3 124 419 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Obligasjoner | 7 | 380 608 | 597 804 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 380 608 | 597 804 |
| Sum anleggsmidler | | 3 505 027 | 3 722 223 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 75 404 | 72 477 |
| Sum fordringer | | 75 404 | 72 477 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 323 240 | 514 398 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 323 240 | 514 398 |
| Sum omløpsmidler | | 1 398 643 | 586 875 |
| SUM EIENDELER | | 4 903 670 | 4 309 098 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | -3 369 068 | 2 582 902 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 369 068 | 2 582 902 |
| Sum egenkapital | 13 | -3 367 868 | 2 584 102 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9,11 | 4 432 435 | 1 452 633 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10,11 | 154 000 | 154 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 586 435 | 1 606 633 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 586 435 | 1 606 633 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 564 885 | 118 210 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 120 218 | 153 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 685 102 | 118 363 |
| Sum gjeld | | 8 271 537 | 1 724 995 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 903 670 | 4 309 098 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394796

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 064 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vera Hovland Syvertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 952 064 398
DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 808 820 | 729 516 |
| Sum inntekter | | 808 820 | 729 516 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 33 089 | 29 666 |
| Annen driftskostnad | 1, 3, 4, 5 | 6 646 494 | 645 980 |
| Sum kostnader | | 6 679 582 | 675 645 |
| Driftsresultat | | -5 870 762 | 53 871 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 17 307 | 6 929 |
| Sum finansinntekter | | 17 307 | 6 929 |
| Annen finanskostnad | | 98 514 | 39 698 |
| Sum finanskostnader | | 98 514 | 39 698 |
| Netto finans | | -81 208 | -32 770 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 951 970 | 21 101 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -5 951 970 | 21 101 |
| Årsresultat | | -5 951 970 | 21 101 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -5 951 970 | 21 101 |



Organisasjonsnr: 952 064 398
DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-----------|-------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6,11 | 3 124 419 | 3 124 419 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 124 419 | 3 124 419 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Obligasjoner | 7 | 380 608 | 597 804 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 380 608 | 597 804 |
| Sum anleggsmidler | | 3 505 027 | 3 722 223 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 75 404 | 72 477 |
| Sum fordringer | | 75 404 | 72 477 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 323 240 | 514 398 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 323 240 | 514 398 |
| Sum omløpsmidler | | 1 398 643 | 586 875 |
| SUM EIENDELER | | 4 903 670 | 4 309 098 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | -3 369 068 | 2 582 902 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 369 068 | 2 582 902 |
| Sum egenkapital | 13 | -3 367 868 | 2 584 102 |



| | | | |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 9,11 | 4 432 435 | 1 452 633 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10,11 | 154 000 | 154 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 586 435 | 1 606 633 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 586 435 | 1 606 633 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 3 564 885 | 118 210 |
| | | 120 218 | 153 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 685 102 | 118 363 |
| Sum gjeld | | 8 271 537 | 1 724 995 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 903 670 | 4 309 098 |



Organisasjonsnr: 952 064 398
DRANGEDALSVEGEN 20-22 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 Drangedalsvegen 20-22 Borettslag pr. 31.12.23

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 regnskapskikk.

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. 31.12.23 | Pr. 31.12.22 |
|---|-------------------|-----------------|
| A: Disponible midler per 01.01. | 468 513 | 685 487 |
| B: Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -5 951 970 | 21 101 |
| Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN | 2 979 802 | -175 857 |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold | 217 196 | -62 217 |
| C: Årets endring disponible midler | -2 754 972 | -216 974 |
| D: Disponible midler 31.12. | 13 | 468 513 |
| E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost. | -2 286 808 | 468 164 |

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 563 008 | 505 560 | 515 000 | 598 000 |
| Innkrevde felleskostnader renter | | 50 808 | 43 212 | 50 800 | 411 500 |
| Innkrevde felleskostnader avdrag | | 175 284 | 175 704 | 175 300 | 106 500 |
| Leieinntekt lokaler | | 15 000 | 0 | 0 | 36 000 |
| Strømvavgifter | | 4 720 | 5 040 | 4 800 | 4 800 |
| Sum inntekter | | 808 820 | 729 516 | 745 900 | 1 156 800 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 7 140 | 5 449 | 5 800 | 9 000 |
| Styrehonorar | 2 | 29 000 | 26 000 | 26 000 | 33 000 |
| Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn. | | 4 089 | 3 666 | 3 700 | 4 100 |
| Forretningsførerhonorar | | 31 392 | 30 168 | 31 400 | 32 800 |
| Teknisk forvaltningsavtale | | 7 020 | 6 214 | 6 500 | 7 400 |
| Medlemskontigent | | 2 400 | 2 400 | 2 400 | 2 400 |
| Kontigent NBBL | | 1 440 | 1 368 | 1 500 | 1 500 |
| Sikringsfond felleskostnader | | 1 512 | 1 440 | 1 500 | 1 500 |
| Div. tjenester | | 913 | 913 | 0 | 0 |
| Andre tjenester | 3 | 16 000 | 0 | 0 | 0 |
| Brøyting - strøing | | 23 549 | 19 535 | 15 000 | 15 000 |
| Vedlikehold | 4 | 159 075 | 177 632 | 70 000 | 132 000 |
| Vedlikehold med prosjektstyring | 4 | 6 049 410 | 57 925 | 0 | 0 |
| Serviceavtaler | | 11 233 | 10 733 | 8 400 | 8 800 |
| Kabel-tv | | 88 754 | 81 533 | 86 400 | 95 200 |
| Forsikring | | 29 527 | 27 650 | 30 000 | 31 900 |
| Kommunale avgifter | | 165 285 | 157 755 | 190 400 | 175 700 |
| Energi, strøm | | 31 688 | 24 784 | 25 000 | 27 000 |
| Renhold, fellesareal | | 6 704 | 23 785 | 1 | 1 000 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 1 658 | 4 266 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 0 | 1 846 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 5 | 11 650 | 10 584 | 20 000 | 23 400 |
| Bomiljø | | 144 | 0 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 6 679 582 | 675 645 | 524 001 | 601 700 |
| Driftsresultat | | -5 870 762 | 53 871 | 221 899 | 555 100 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 17 307 | 6 929 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 98 514 | 39 698 | 50 800 | 411 500 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -81 208 | -32 770 | -50 800 | -411 500 |
| Årsresultat | | -5 951 970 | 21 101 | 171 099 | 147 600 |
| Overføringer | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -5 951 970 | 21 101 | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | -5 951 970 | 21 101 | 0 | 0 |

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

| | Note | Balanse Pr 31.12.23 | Balanse Pr 31.12.22 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 6, 11 | 2 424 419 | 2 424 419 |
| Tomter | 6, 11 | 700 000 | 700 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 124 419 | 3 124 419 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold | 7 | 380 608 | 597 804 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 380 608 | 597 804 |
| Sum anleggsmidler | | 3 505 027 | 3 722 223 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 349 | 349 |
| Andre leierestanser | | 35 | 35 |
| Periodisert kostnad | | 75 020 | 72 093 |
| Sum fordringer | | 75 404 | 72 477 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankkonto drift | | 1 323 240 | 514 398 |
| Sum bankinnskudd og liknende | | 1 323 240 | 514 398 |
| Sum omløpsmidler | | 1 398 643 | 586 875 |
| SUM EIENDELER | | 4 903 670 | 4 309 098 |

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

| | Note | Balanse Pr 31.12.23 | Balanse Pr 31.12.22 |
|---------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 8 | 1 200 | 1 200 |
| Oppjent egenkapital | 8 | -3 369 068 | 2 582 902 |
| Sum egenkapital | 13 | -3 367 868 | 2 584 102 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Lån i bank | 9, 11 | 4 432 435 | 1 452 633 |
| Borettsinnskudd | 10, 11 | 154 000 | 154 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 586 435 | 1 606 633 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 564 885 | 118 210 |
| Påløpne renter | | 42 466 | 153 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 77 752 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 685 102 | 118 363 |
| Sum gjeld | | 8 271 537 | 1 724 995 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 903 670 | 4 309 098 |

Porsgrunn 31.12.2023
Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Vera Hovland Syvertsen
Leder

Lene Talmo
Styremedlem

Karoline Stensbøl Horn
Styremedlem

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 7 140 | 5 449 |
| Sum | 7 140 | 5 449 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar | 29 000 | 26 000 |
| Sum | 29 000 | 26 000 |

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|-------------------------------|---------------|-------------|
| 6799 Andre konsulenttjenester | 16 000 | 0 |
| Sum | 16 000 | 0 |

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 4 - Vedlikehold

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 22 833 | 150 128 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 119 750 | 0 |
| 6603 Vedlikehold av el.anlegg | 16 093 | 0 |
| 6604 Vedlikehold uteanlegg | 399 | 27 504 |
| 6640 Vedlikehold med prosjektstyring | 6 049 410 | 57 925 |
| Sum | 6 208 485 | 235 557 |

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

Note 5 - Andre driftskostnader

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|---|---------------|---------------|
| 6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell | 0 | 1 906 |
| 6462 Containerleie, søppeltømming | 4 659 | 3 497 |
| 6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering | 1 950 | 1 875 |
| 6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering | 648 | 648 |
| 7720 Generalforsamling/årsmøte | 1 281 | 986 |
| 7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr | 2 529 | 1 672 |
| 7790 Andre kostnader | 582 | 0 |
| Sum | 11 650 | 10 584 |

Note 6 - Bygg og tomt

| | Bygg | Tomt |
|--------------------------------------|-----------|---------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 424 419 | 700 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 424 419 | 700 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 424 419 | 700 000 |
| Anskaffelsesår : | 1948 | 1948 |
| 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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold | 380 608 | 597 804 |
| Sum | 380 608 | 597 804 |

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 Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 8 - Egenkapital (negativ)

| | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| 2030 Andelskapital | 1 200 | 1 200 |
| 2070 Akkumulert resultat | -3 369 068 | 2 582 902 |
| Sum | -3 367 868 | 2 584 102 |

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Borettslaget har ett byggelån med tilgjengelig ramme på kr. 2.400.000,-. Situasjonen nå er forårsaket av store kostnader knyttet til vedlikehold. Virkelig verdi av bygg er vesentlig høyere enn bokført. Selv om regnskapet viser negativ egenkapital, er reell egenkapital positiv.



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 9 - Pantegjeld

| Kreditor: | DNB | DNB | Husbanken | DNB |
|-------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------------------|
| Formål: | | | | Rehab. bad og røropplegg |
| Lånenummer: | 12126930575 | 12122682852 | 11452013 | 15069403074 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2013 | 2012 | 1999 | 2023 |
| Rentesats: | 5.80 % | 5.80 % | 3.873 % | 6.05 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2033 | 30.12.2026 | 31.12.2029 | 08.01.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 850 000 | 400 000 | 2 470 000 | 5 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 508 654 | 124 608 | 819 370 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 37 246 | 28 736 | 105 465 | 0 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 3 151 250 |
| Lånesaldo 31.12: | 471 408 | 95 872 | 713 905 | 3 151 250 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 256 761 | 0 | 131 758 | 5 351 250 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11452013 | 3 | 71 796 | 215 388 |
| | 2 | 63 630 | 127 260 |
| | 3 | 58 057 | 174 171 |
| | 3 | 50 346 | 151 038 |
| | 1 | 46 047 | 46 047 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122682852 | 3 | 9 642 | 28 926 |
| | 2 | 8 545 | 17 090 |
| | 3 | 7 797 | 23 391 |
| | 3 | 6 761 | 20 283 |
| | 1 | 6 184 | 6 184 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126930575 | 3 | 47 409 | 142 227 |
| | 2 | 42 016 | 84 032 |
| | 3 | 38 336 | 115 008 |
| | 3 | 33 245 | 99 735 |
| | 1 | 30 406 | 30 406 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15069403074 | 3 | 316 917 | 950 751 |
| | 2 | 280 867 | 561 734 |
| | 3 | 256 269 | 768 807 |
| | 3 | 222 234 | 666 702 |
| | 1 | 203 255 | 203 255 |

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



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note

Note 10 - Borettsinnskudd

| | | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|----------------------|-----------|----------------|----------------|
| 2250 Borettsinnskudd | | 154 000 | 154 000 |
| Sum | 11 | 154 000 | 154 000 |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

| | | Pr 31.12.23 | Pr31.12.22 |
|--|--|------------------|------------------|
| Gjeld sikret ved pant | | | |
| Pant- og gjeldsbrevlån | | 4 432 435 | 1 452 633 |
| Borettsinnskudd | | 154 000 | 154 000 |
| Sum | | 4 586 435 | 1 606 633 |
| Bokført verdi pantsatte eiendeler | | | |
| Tomt | | 700 000 | 700 000 |
| Bygninger, garasjer og boder | | 2 424 419 | 2 424 419 |
| Sum | | 3 124 419 | 3 124 419 |

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

| | | Pr 31.12.23 | Pr 31.12.22 |
|--------------------------------|--|---------------|-------------|
| 2917 Utlegg for boligselskaper | | 418 | 0 |
| 2965 Andre påløpte kostnader | | 77 334 | 0 |
| Sum | | 77 752 | 0 |



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 13 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader. Borettslaget har ett byggelån med tilgjengelig ramme på kr. 5.500.000,- hvorav restbeløp er kr. 2.400.000,-.

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Vera Hovland Syvertsen (sign.) | 14.02.2024 |
| Styremedlem | Lene Talmo (sign.) | 14.02.2024 |
| Styremedlem | Karoline Stensbøl Horn (sign.) | 14.02.2024 |



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 Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 modifierer 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, 15.02.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FGO8V-01HWK-FZ26S-NKFOA-LTM8J-5Y80B



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: 147.161.xxx.xxx

2024-02-15 15:23:24 UTC



Penneo DokumentInnøkket: FGQ8V-0THWK-FZ6S-MKF0A-LTM&J-5Y80B

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>