



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 741 569
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GVARV BRYGGE 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: Rita Merete Vestgarden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 054 128	1 078 936
Sum inntekter		1 054 128	1 078 936
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	42 649	2 282
Annen driftskostnad	1,4,5,6	578 471	362 922
Sum kostnader		621 120	365 204
Driftsresultat		433 008	713 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 434	711
Sum finansinntekter		2 434	711
Annen finanskostnad		174 126	177 785
Sum finanskostnader		174 126	177 785
Netto finans		-171 693	-177 074
Ordinært resultat før skattekostnad		261 316	536 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		261 316	536 658
Årsresultat		261 316	536 658
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		261 316	536 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,15	18 454 722	18 454 722
Maskiner og anlegg	8	39 100	43 700
Sum varige driftsmidler		18 493 821	18 498 421
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	10	117 428	52 027
Sum finansielle anleggsmidler		117 428	52 027
Sum anleggsmidler		18 611 249	18 550 448
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		33 036	29 996
Sum fordringer		33 036	29 996
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 059	498 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 059	498 430
Sum omløpsmidler		314 095	528 426
SUM EIENDELER		18 925 344	19 078 874
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	1 300	1 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	5 197 401	4 936 086
Sum opptjent egenkapital		5 197 401	4 936 086
Sum egenkapital	11	5 198 701	4 937 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,15	6 274 567	6 696 750
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	7 394 326	7 394 326
Sum annen langsiktig gjeld		13 668 893	14 091 076
Sum langsiktig gjeld		13 668 893	14 091 076
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 036	29 996
Skyldige offentlige avgifter		2 990	0
Annen kortsiktig gjeld		21 725	20 416
Sum kortsiktig gjeld		57 750	50 412
Sum gjeld		13 726 643	14 141 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 925 344	19 078 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 410791

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 741 569
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GVARV BRYGGE 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: Rita Merete Vestgarden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 986 741 569
GVARV BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 054 128	1 078 936
Sum inntekter		1 054 128	1 078 936
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	42 649	2 282
Annen driftskostnad	1,4,5,6	578 471	362 922
Sum kostnader		621 120	365 204
Driftsresultat		433 008	713 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 434	711
Sum finansinntekter		2 434	711
Annen finanskostnad		174 126	177 785
Sum finanskostnader		174 126	177 785
Netto finans		-171 693	-177 074
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		261 316	536 658
Årsresultat		261 316	536 658
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		261 316	536 658



Organisasjonsnr: 986 741 569
GVARV BRYGGE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,9,15	18 454 722	18 454 722
Maskiner og anlegg	8	39 100	43 700
Sum varige driftsmidler		18 493 821	18 498 421

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	10	117 428	52 027
Sum finansielle anleggsmidler		117 428	52 027

Sum anleggsmidler		18 611 249	18 550 448
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		33 036	29 996
Sum fordringer		33 036	29 996

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		281 059	498 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		281 059	498 430

Sum omløpsmidler		314 095	528 426
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		18 925 344	19 078 874
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	5 197 401	4 936 086
Sum opptjent egenkapital		5 197 401	4 936 086

Sum egenkapital	11	5 198 701	4 937 386
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,15	6 274 567	6 696 750
Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	7 394 326	7 394 326
Sum annen langsiktig gjeld		13 668 893	14 091 076
Sum langsiktig gjeld		13 668 893	14 091 076
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 036	29 996
Skyldige offentlige avgifter		2 990	0
Annen kortsiktig gjeld		21 725	20 416
Sum kortsiktig gjeld		57 750	50 412
Sum gjeld		13 726 643	14 141 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 925 344	19 078 874



Organisasjonsnr: 986 741 569
GVARV BRYGGE 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 Gvarv Brygge 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.	478 014	426 207
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	261 316	536 658
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 600	2 300
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-46 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-422 184	-415 131
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-65 401	-26 020
C: Årets endring disponible midler	-221 669	51 807
D: Disponible midler 31.12.	256 345	478 014
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	256 345	478 014



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		451 716	459 888	451 700	496 900
Innkrevde felleskostnader renter		176 220	177 516	176 300	180 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		426 192	416 532	426 200	432 700
Salgsinntekter		0	25 000	0	0
Sum inntekter		1 054 128	1 078 936	1 054 200	1 110 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 501	5 184	5 500	5 800
Styrehonorar	2	5 000	2 000	2 000	5 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 312	282	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar		39 354	38 268	39 500	41 000
Kontigent NBBL		1 482	1 404	1 500	1 600
Sikringsfond felleskostnader		6 328	6 323	6 600	6 800
Andre lønnskostnader	3	32 337	0	30 000	33 100
Brøyting - strøing		9 500	0	0	0
Plenklipp		625	0	0	0
Vedlikehold	4	223 909	30 001	38 700	80 000
Forsikring		92 557	28 287	30 600	32 400
Kommunale avgifter		187 683	247 691	260 100	300 400
Energi, strøm		0	0	2 000	2 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 242	616	0	0
Andre driftskostnader	5	3 701	2 848	14 300	19 500
Bomiljø		989	0	0	0
Avskrivninger	6	4 600	2 300	4 600	4 600
Sum driftskostnader		621 120	365 204	439 900	537 200
Driftsresultat		433 008	713 732	614 300	572 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 434	711	0	600
Rentekostnad		174 126	177 785	176 300	180 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-171 693	-177 074	-176 300	-179 800
Årsresultat		261 316	536 658	438 000	393 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		261 316	536 658	0	0
Sum overføringer		261 316	536 658	0	0

Gvarv Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	17 673 534	17 673 534
Garasjer	7, 15	781 188	781 188
Andre driftsmidler	8	39 100	43 700
Sum varige driftsmidler		18 493 821	18 498 421
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	117 428	52 027
Sum finansielle anleggsmidler		117 428	52 027
Sum anleggsmidler		18 611 249	18 550 448
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		33 036	29 996
Sum fordringer		33 036	29 996
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		281 059	498 430
Sum bankinnskudd og liknende		281 059	498 430
Sum omløpsmidler		314 095	528 426
SUM EIENDELER		18 925 344	19 078 874

Gvarv Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	1 300	1 300
Opptjent egenkapital	11	5 197 401	4 936 086
Sum egenkapital	11	5 198 701	4 937 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 15	6 274 567	6 696 750
Borettsinnskudd	13, 15	7 303 326	7 303 326
Garasje innskudd	14	91 000	91 000
Sum langsiktig gjeld		13 668 893	14 091 076
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 036	29 996
Skyldig off. myndigheter		2 990	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 525	0
Påløpne renter		19 200	20 416
Sum kortsiktig gjeld		57 750	50 412
Sum gjeld		13 726 643	14 141 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 925 344	19 078 874

Porsgrunn 31.12.2022
Gvarv Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rita Merete Vestgarden
Leder

Bente Bakk
Styremedlem

Hilde Holdhus
Styremedlem

Gvarv Brygge Borettslag



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

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	5 501	5 184
Sum	5 501	5 184

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	5 000	2 000
Sum	5 000	2 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	29 250	0
5150 Opptjente feriepenger	3 087	0
Sum	32 337	0

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	212 801	19 618
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 108	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	10 383
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	223 909	30 001

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	772
6940 Porto	0	94
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 208	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 593	1 537
7790 Andre kostnader	300	0
Sum	3 701	2 848

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	4 600	2 300
Sum	4 600	2 300



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	781 188	781 188
Sum	781 188	781 188

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Husqvarna robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 100
Årets avskrivninger :	4 600
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 689 591	9 983 943
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 689 591	9 983 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 689 591	9 983 943
Anskaffelsesår :	2004	2005
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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	117 428	52 027
Sum	117 428	52 027

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 Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 300	1 300
2070 Akkumulert resultat	5 197 401	4 936 086
Sum	5 198 701	4 937 386

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	12121913737	11495988	11494172
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2005	2004
Rentesats:	4.40 %	2.603 %	2.603 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	01.05.2035	01.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 117 325	5 410 000	4 380 000
Lånesaldo 01.01:	747 519	3 350 725	2 598 507
Avdrag i perioden:	41 730	210 096	170 358
Lånesaldo 31.12:	705 789	3 140 629	2 428 149
Saldo 5 år frem i tid:	488 538	2 004 649	1 507 033

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11494172	6	404 691	2 428 146
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11495988	1	523 589	523 589
	6	436 173	2 617 038
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121913737	1	65 114	65 114
	6	54 243	325 458
	6	52 537	315 222

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	7 303 326	7 303 326
Sum	15	7 303 326

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	91 000	91 000
Sum	91 000	91 000

Gvarv Brygge Borettslag



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 274 567	6 696 750
Borettsinnskudd	7 303 326	7 303 326
Sum	13 577 893	14 000 076
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	18 454 721	18 454 721
Sum	18 454 721	18 454 721

Gvarv Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Gvarv Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gvarv Brygge Borettslag

Styreleder	Rita Merete Vestgarden (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Bente Bakk (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Hilde Holdhus (sign.)	27.04.2023



Styret i Gvarv Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Torsdag 11.05.2023 kl. 18:00

Møtested er ikke fastsatt

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

6. Valg av valgkomite

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Ingen innmeldte saker.

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 Gvarv Brygge Borettslag for 2022

Generell informasjon

Gvarv Brygge 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 Midt-Telemark kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Rita Merete Vestgarden, Ketil Skogens veg 9 C
Styremedlem, Bente Bakk, Ketil Skogens veg 9 K
Styremedlem, Hilde Holdhus, Ketil Skogens veg 9 G
Varamedlem, John Steinar Slaaen, Ketil Skogens veg 9 J
Varamedlem, Solveig May Haraldsson, Ketil Skogens veg 9 D

Antall kvinner: 3 kvinner
Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 4___ styremøter, hvor ___14_ protokollerte saker har vært behandlet. Herav _2___ sak om godkjenning av andelseiere samt ___0_ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Installasjon av Altibox
- Utvendig takvask av alle bygg

Fremtidsplaner

Beising av verandaer og trappeoppganger

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2023



Disponible midler for Gvarv Brygge 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.	478 014	426 207
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	261 316	536 658
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 600	2 300
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-46 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-422 184	-415 131
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-65 401	-26 020
C: Årets endring disponible midler	-221 669	51 807
D: Disponible midler 31.12.	256 345	478 014
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	256 345	478 014



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		451 716	459 888	451 700	496 900
Innkrevde felleskostnader renter		176 220	177 516	176 300	180 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		426 192	416 532	426 200	432 700
Salgsinntekter		0	25 000	0	0
Sum inntekter		1 054 128	1 078 936	1 054 200	1 110 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 501	5 184	5 500	5 800
Styre honorar	2	5 000	2 000	2 000	5 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 312	282	4 500	5 000
Forretningsfører honorar		39 354	38 268	39 500	41 000
Kontigent NBBL		1 482	1 404	1 500	1 600
Sikringsfond felleskostnader		6 328	6 323	6 600	6 800
Andre lønnskostnader	3	32 337	0	30 000	33 100
Brøyting - strøing		9 500	0	0	0
Plenklipp		625	0	0	0
Vedlikehold	4	223 909	30 001	38 700	80 000
Forsikring		92 557	28 287	30 600	32 400
Kommunale avgifter		187 683	247 691	260 100	300 400
Energi, strøm		0	0	2 000	2 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 242	616	0	0
Andre driftskostnader	5	3 701	2 848	14 300	19 500
Bomiljø		989	0	0	0
Avskrivninger	6	4 600	2 300	4 600	4 600
Sum driftskostnader		621 120	365 204	439 900	537 200
Driftsresultat		433 008	713 732	614 300	572 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 434	711	0	600
Rentekostnad		174 126	177 785	176 300	180 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-171 693	-177 074	-176 300	-179 800
Årsresultat		261 316	536 658	438 000	393 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		261 316	536 658	0	0
Sum overføringer		261 316	536 658	0	0



Balanse pr 31.12.22 for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	17 673 534	17 673 534
Garasjer	7, 15	781 188	781 188
Andre driftsmidler	8	39 100	43 700
Sum varige driftsmidler		18 493 821	18 498 421
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	117 428	52 027
Sum finansielle anleggsmidler		117 428	52 027
Sum anleggsmidler		18 611 249	18 550 448
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		33 036	29 996
Sum fordringer		33 036	29 996
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		281 059	498 430
Sum bankinnskudd og liknende		281 059	498 430
Sum omløpsmidler		314 095	528 426
SUM EIENDELER		18 925 344	19 078 874

Gvarv Brygge Borettslag

5



Balanse pr 31.12.22 for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	1 300	1 300
Opptjent egenkapital	11	5 197 401	4 936 086
Sum egenkapital	11	5 198 701	4 937 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 15	6 274 567	6 696 750
Borettsinnskudd	13, 15	7 303 326	7 303 326
Garasje innskudd	14	91 000	91 000
Sum langsiktig gjeld		13 668 893	14 091 076
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 036	29 996
Skyldig off. myndigheter		2 990	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 525	0
Påløpne renter		19 200	20 416
Sum kortsiktig gjeld		57 750	50 412
Sum gjeld		13 726 643	14 141 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 925 344	19 078 874

Porsgrunn 31.12.2022
Gvarv Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Rita Merete Vestgarden
Leder

Bente Bakk
Styremedlem

Hilde Holdhus
Styremedlem

Gvarv Brygge Borettslag

6



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

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	5 501	5 184
Sum	5 501	5 184

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	5 000	2 000
Sum	5 000	2 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5100 Lønn til ansatte	29 250	0
5150 Opptjente feriepenger	3 087	0
Sum	32 337	0

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	212 801	19 618
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 108	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	10 383
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	223 909	30 001

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	772
6940 Porto	0	94
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 208	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 593	1 537
7790 Andre kostnader	300	0
Sum	3 701	2 848

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	4 600	2 300
Sum	4 600	2 300



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	781 188	781 188
Sum	781 188	781 188

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Husqvarna robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 100
Årets avskrivninger :	4 600
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 689 591	9 983 943
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 689 591	9 983 943
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 689 591	9 983 943
Anskaffelsesår :	2004	2005
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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	117 428	52 027
Sum	117 428	52 027

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 Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 300	1 300
2070 Akkumulert resultat	5 197 401	4 936 086
Sum	5 198 701	4 937 386

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	12121913737	11495988	11494172
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2005	2004
Rentesats:	4.40 %	2.603 %	2.603 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	01.05.2035	01.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 117 325	5 410 000	4 380 000
Lånesaldo 01.01:	747 519	3 350 725	2 598 507
Avdrag i perioden:	41 730	210 096	170 358
Lånesaldo 31.12:	705 789	3 140 629	2 428 149
Saldo 5 år frem i tid:	488 538	2 004 649	1 507 033

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11494172	6	404 691	2 428 146
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11495988	1	523 589	523 589
	6	436 173	2 617 038
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121913737	1	65 114	65 114
	6	54 243	325 458
	6	52 537	315 222

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	7 303 326	7 303 326
Sum	15	7 303 326

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	91 000	91 000
Sum	91 000	91 000



Noter for Gvarv Brygge Borettslag orgnr: 986 741 569

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 274 567	6 696 750
Borettsinnskudd	7 303 326	7 303 326
Sum	13 577 893	14 000 076
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	18 454 721	18 454 721
Sum	18 454 721	18 454 721



Resultat og balanse med noter for Gvarv Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gvarv Brygge Borettslag

Styreleder	Rita Merete Vestgarden (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Bente Bakk (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Hilde Holdhus (sign.)	27.04.2023



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 Gvarv Brygge Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gvarv Brygge 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:

Penneo document key: ES08G-767JE-EOBY-BDZT-CMP15-PHEYW



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, 02.05.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: ES08G-767JE-EOBX-BDZT-CMP15-PHEYW



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: 217.111.xxx.xxx

2023-05-02 13:16:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ES08G-767JE-EOBXY-BD7ZT-CMP15-PHEYW

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 Gvarv Brygge Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gvarv Brygge 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, 02.05.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: ES08G-767JE-EOBXY-BDZT-CMP15-PHEYW



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: 217.111.xxx.xxx

2023-05-02 13:16:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ES08G-767JE-EOBXY-BD7ZT-CMP15-PHEYW

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>