



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 968 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Leif Myrtvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 203 571	1 333 565
Sum inntekter		1 203 571	1 333 565
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4,5	675 289	733 088
Sum kostnader		709 518	767 317
Driftsresultat		494 052	566 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 603	4 879
Sum finansinntekter		3 603	4 879
Annen finanskostnad		445 639	535 525
Sum finanskostnader		445 639	535 525
Netto finans		-442 036	-530 646
Ordinært resultat før skattekostnad		52 016	35 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 016	35 601
Årsresultat		52 016	35 601
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		52 016	35 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	68 150 000	68 150 000
Maskiner og anlegg	6,12	29 869	34 847
Sum varige driftsmidler		68 179 869	68 184 847
Sum anleggsmidler		68 179 869	68 184 847
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	65 531	57 303
Sum fordringer		65 531	57 304
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		626 376	624 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 376	624 172
Sum omløpsmidler		691 907	681 475
SUM EIENDELER		68 871 776	68 866 322
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	509 038	457 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		509 038	457 021
Sum egenkapital	9	584 038	532 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	20 528 000	21 328 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	47 622 000	46 822 000
Sum annen langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 185	51 087
Annen kortsiktig gjeld	13	46 554	133 214
Sum kortsiktig gjeld		137 738	184 301
Sum gjeld		68 287 738	68 334 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 871 776	68 866 322



Disponible midler for Norrøna Brygge I Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	497 174	456 595
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	52 016	35 601
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 978	4 978
C: Årets endring disponible midler	56 995	40 580
D: Disponible midler 31.12.	554 169	497 174
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	554 169	492 066



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		652 020	652 020	652 000	597 000
Innkrevde felleskostnader kabelTV		0	0	0	81 000
Innkrevde felleskostnader renter		445 639	535 525	544 200	370 000
Andre inntekter		652	1 108	0	0
Målingsbasert inntekt		81 659	109 393	95 000	110 000
Salgsinntekter		23 601	35 519	23 000	28 000
Sum inntekter		1 203 571	1 333 565	1 314 200	1 186 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 123	4 971	5 600	5 600
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		36 426	35 364	36 500	37 600
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 100	3 100
Kontigent NBBL		1 575	1 575	1 700	1 700
Sikringsfond felleskostnader		1 530	1 530	1 600	1 600
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 500	7 700
Vedlikehold	3	36 663	13 573	16 001	34 000
Vedlikehold heis		6 370	2 210	3 000	10 000
Serviceavtale heis		23 925	23 251	24 000	25 000
Serviceavtaler		48 876	15 093	28 000	0
Periodisk kontroll heis		0	9 600	5 000	0
Kabel-tv		47 224	36 000	38 000	81 000
Forsikring		27 162	25 610	27 200	29 400
Kommunale avgifter		237 938	286 890	282 800	270 000
Energi, strøm		41 401	62 767	65 000	61 000
Brensel, fjernvarme		89 485	129 969	120 000	127 000
Renhold, fellesareal		40 724	51 678	52 500	42 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 676	3 789	0	0
Andre driftskostnader	4	10 779	12 282	18 700	30 000
Bomiljø		0	1 740	0	0
Avskrivninger	5	4 978	4 978	5 000	5 000
Sum driftskostnader		709 518	767 317	775 501	806 000
Driftsresultat		494 052	566 248	538 699	380 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 603	4 879	7 000	1 000
Rentekostnad		445 639	535 525	544 200	370 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-442 036	-530 646	-537 200	-369 000
Årsresultat		52 016	35 601	1 499	11 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		52 016	35 601	0	0
Sum overføringer		52 016	35 601	0	0

Norrøna Brygge I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	64 425 000	64 425 000
Tomter	7, 12	3 725 000	3 725 000
Andre driftsmidler	6, 12	29 869	34 847
Sum varige driftsmidler		68 179 869	68 184 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		68 179 869	68 184 847
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 108
Andre fordringer	8	652	1 108
Periodisert kostnad		64 879	51 087
Sum fordringer		65 531	57 304
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		626 376	624 172
Sum bankinnskudd og liknende		626 376	624 172
Sum omløpsmidler		691 907	681 475
SUM EIENDELER		68 871 776	68 866 322

Norrøna Brygge I Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	75 000	75 000
Oppjent egenkapital	9	509 038	457 021
Sum egenkapital	9	584 038	532 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	20 528 000	21 328 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	6 732 000	5 932 000
Borettsinnskudd	11, 12	40 890 000	40 890 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 185	51 087
Påløpne renter		2 019	3 214
Annen kortsiktig gjeld	13	44 535	130 000
Sum kortsiktig gjeld		137 738	184 301
Sum gjeld		68 287 738	68 334 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 871 776	68 866 322

Porsgrunn 31.12.20
Norrøna Brygge I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Leif Myrtvedt
Leder

Jørn Rognstad
Styremedlem

Thorunn Dyraas
Styremedlem

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 123	4 971
Sum	5 123	4 971

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	0	2 794
6602 Vedlikehold VVS	0	10 779
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 247	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	33 416	0
Sum	36 663	13 573

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	260
6464 Brannalarm	5 425	5 350
6609 Andre driftskostnader	0	111
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	450
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 596	3 766
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 708	1 697
Sum	10 779	12 282

Note 5 - 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	4 978	4 978
Sum	4 978	4 978

Note 6 - Andre driftsmidler

	El bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 781
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 912
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 869
Årets avskrivninger :	4 978
Anskaffelsesår :	2016
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.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 425 000	3 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Anskaffelsesår :	2015	2015
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 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	652	1 108
Sum	652	1 108



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2070 Akkumulert resultat	509 038	457 021
Sum	584 038	532 021

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130685933
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.8 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	27 260 000
Lånesaldo 01.01:	21 328 000
Avdrag i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	20 528 000
Saldo 5 år frem i tid:	19 883 866
Andelssaldo 01.01:	5 932 000
Innbetalt IN i perioden:	800 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	6 732 000
Sum pantegjeld for lån:	27 260 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130685933	1	2 104 000	2 104 000
	1	1 984 000	1 984 000
	1	1 916 000	1 916 000
	2	1 736 000	3 472 000
	2	1 696 000	3 392 000
	2	1 516 000	3 032 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 396 000	1 396 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	496 000	496 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130685933 har første avdrag 30.06.2025 med kr 213 748	1	2 104 000	7 303
	1	1 984 000	6 886
	1	1 916 000	6 650
	2	1 736 000	6 025
	2	1 696 000	5 887
	2	1 516 000	5 262
	1	1 436 000	4 984
	1	1 396 000	4 845
	1	1 300 000	4 512
	1	496 000	1 722

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



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		40 890 000	40 890 000
Sum	12	40 890 000	40 890 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		27 260 000	27 260 000
Borettsinnskudd		40 890 000	40 890 000
Sum		68 150 000	68 150 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		3 725 000	3 725 000
Bygninger, garasjer og boder		64 425 000	64 425 000
Sum		68 150 000	68 150 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

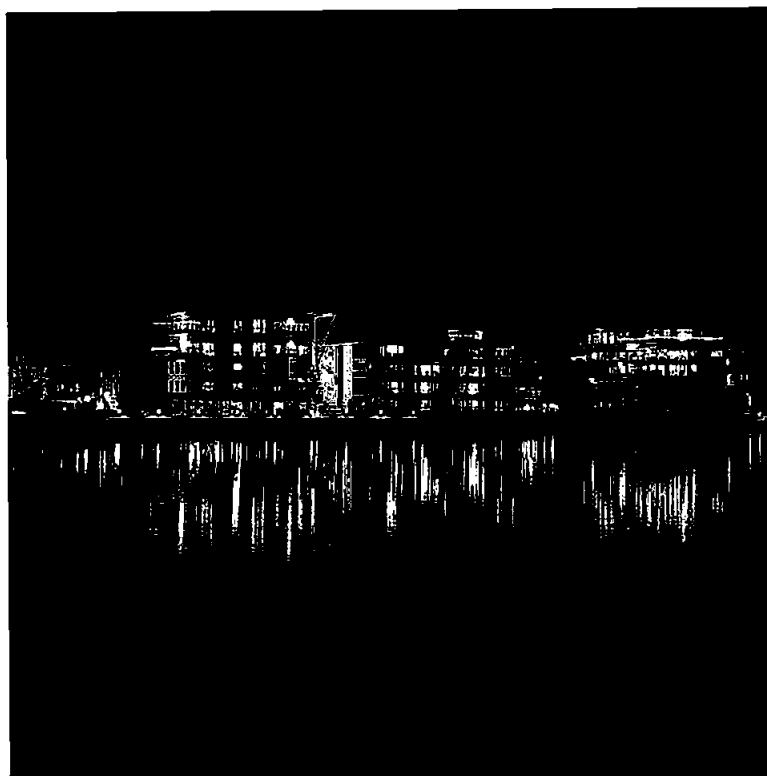
		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2965 Andre påløpte kostnader		0	130 000
2990 Annen kortsiktig gjeld		44 535	0
Sum		44 535	130 000



Norrøna Brygge 1 Borettslag

Årsrapport 2021

For driftsåret 2020





**NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG
INNKALLER TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
22.03.2021 kl 18.00
STED: VIA EPOST**

DAGSORDEN:

1. KONSTITUERING

Registrere antall andelseiere
Registrere antall fullmakter
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av dagsorden
Valg av møteleder
Valg av referent
Evt. valg av tellekorps
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 DELEGAT M/VARA TIL PBBLs GENERALFORSAMLING

Hilsen Styret

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 2020

Styrets årsmelding for virksomheten i Norrøna Brygge I Borettslag

Borettslagets styre har bestått av:

Styreleder	Leif Myrtvedt	På valg	2 år
Styremedlem	Jørn Rognstad	På valg	2 år
Styremedlem	Thorunn Dyraas	På valg	2 år
Varamedlem	Jorunn Korsvik	På valg	1 år
Varamedlem	Nikolai Myhren	På valg	1 år

Forretningsførsel: Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Revisjon: Ernst & Young AS

Møtevirksomhet:

Det har i 2020 vært avholdt 2 styremøter, hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet.

Grunnet koronapandemien har det ikke blitt avholdt flere vanlige styremøter. Kommunikasjon i styret har foregått via mail og telefon.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Avholdt Generalforsamling
- Behandlet og godkjent budsjett for 2021
- Ferdigstilt alle feil og mangler i fellesarealene
- Ny serviceavtale med GK Klima
- Ekstra service fra Kone til heis i nr. 28
- Bistått med utbedringer av feil i 3 leiligheter
- Ny beplantning av bed på sørsiden av bygget
- Byttet ut armatur i garasje og lampe på vegg i nr. 30
- Nedsatt rente på fellesgjeld
- Vask av garasjegulv
- Kone har gjennomført vedlikehold av de to heisene i henhold til avtale
- Godkjent innglassing av veranda i to leiligheter
- Beskjæring av trær på nord- og østsiden
- Multifag har foretatt internkontroll i fellesareal
- Ny avtale med Viken Fiber om internett/TV
- Multifag har ferdigstilt feil ved brann tablåer/brannvarsling
- Fakturert Norrøna Brygge II for garasje kostnader
- Fakturert strømforbruk for lading av EL-bil
- Ny avtale om levering av elkraft
- Avtale med Porsgrunn Kommune om etablering av elektronisk låssystem
- Ny avtale med IF, totalforsikring av vårt bygg



- GK Klima har gjennomført kontroll/filterskifte i henhold til avtale
- Reparert alarm fra nøkkel boks i nedkjøring til garasje (Porsgrunn Brannvesen)
- Ny avtale om levering av matter
- Foretatt avregning av kostnader til fjernvarme og varmt vann opp mot betalte felleskostnader
- Foretatt vaktmesterarbeid som utskifting av lysrør, kosting i garasje, oppkjørsel, foran blokk, samt snømåking og strøing

Saker under arbeid og planlegging

Styret

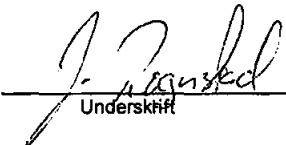
Gjenstår feil i betong dekke på en leilighet. Vil bli utbedret til våren (garantisak).

Styret vil jobbe for å holde felleskostnadene så lave som mulig, sørge for at borettslaget har en sunn økonomi, og at det skal være mest mulig trivsel for alle beboere.

Porsgrunn, 21.01.21

STYRET I NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG


Underskrift


Underskrift


Underskrift



Disponible midler for Norrøna Brygge I Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	497 174	456 595
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	52 016	35 601
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 978	4 978
C: Årets endring disponible midler	56 995	40 580
D: Disponible midler 31.12.	554 169	497 174
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	554 169	492 066



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		652 020	652 020	652 000	597 000
Innkrevde felleskostnader kabelTV		0	0	0	81 000
Innkrevde felleskostnader renter		445 639	535 525	544 200	370 000
Andre inntekter		652	1 108	0	0
Målingsbasert inntekt		81 659	109 393	95 000	110 000
Salgsinntekter		23 601	35 519	23 000	28 000
Sum inntekter		1 203 571	1 333 565	1 314 200	1 186 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 123	4 971	5 600	5 600
Styreonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	4 230	4 300	4 300
Forrettingsførerhonorar		36 426	35 364	36 500	37 600
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 100	3 100
Kontigent NBBL		1 575	1 575	1 700	1 700
Sikringsfond felleskostnader		1 530	1 530	1 600	1 600
Forrettingsfører IN		7 434	7 218	7 500	7 700
Vedlikehold	3	36 663	13 573	16 001	34 000
Vedlikehold heis		6 370	2 210	3 000	10 000
Serviceavtale heis		23 925	23 251	24 000	25 000
Serviceavtaler		48 876	15 093	28 000	0
Periodisk kontroll heis		0	9 600	5 000	0
Kabel-tv		47 224	36 000	38 000	81 000
Forsikring		27 162	25 610	27 200	29 400
Kommunale avgifter		237 938	286 890	282 800	270 000
Energi, strøm		41 401	62 767	65 000	61 000
Brensel, fjernvarme		89 485	129 969	120 000	127 000
Renhold, fellesareal		40 724	51 678	52 500	42 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 676	3 789	0	0
Andre driftskostnader	4	10 779	12 282	18 700	30 000
Bomiljø		0	1 740	0	0
Avskrivninger	5	4 978	4 978	5 000	5 000
Sum driftskostnader		709 518	767 317	775 501	806 000
Driftsresultat		494 052	566 248	538 699	380 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 603	4 879	7 000	1 000
Rentekostnad		445 639	535 525	544 200	370 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-442 036	-530 646	-537 200	-369 000
Årsresultat		52 016	35 601	1 499	11 000
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		52 016	35 601	0	0
Sum overføringer		52 016	35 601	0	0

Norrøna Brygge I Borettslag



Balance pr 31.12.20 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balance Pr 31.12.20	Balance Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	64 425 000	64 425 000
Tomter	7, 12	3 725 000	3 725 000
Andre driftsmidler	6, 12	29 869	34 847
Sum varige driftsmidler		68 179 869	68 184 847
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		68 179 869	68 184 847
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 108
Andre fordringer	8	652	1 108
Periodisert kostnad		64 879	51 087
Sum fordringer		65 531	57 304
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		626 376	624 172
Sum bankinnskudd og liknende		626 376	624 172
Sum omløpsmidler		691 907	681 475
SUM EIENDELER		68 871 776	68 866 322

Norrøna Brygge I Borettslag

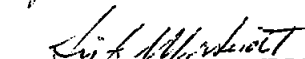



Balanse pr 31.12.20 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

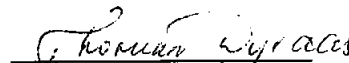
	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	75 000	75 000
Oppjent egenkapital	9	509 038	457 021
Sum egenkapital	9	584 038	532 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	20 528 000	21 328 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	6 732 000	5 932 000
Borettsinnskudd	11, 12	40 890 000	40 890 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 185	51 087
Påløpne renter		2 019	3 214
Annen kortsiktig gjeld	13	44 535	130 000
Sum kortsiktig gjeld		137 738	184 301
Sum gjeld		68 287 738	68 334 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 871 776	68 866 322

Porsgrunn 31.12.20
Norrøna Brygge I Borettslag

Sted: Porsgrunn, dato: 05.02.21


Leif Myrkvædt
Leder


Jørn Rognstad
Styremedlem


Thorunn Dyråas
Styremedlem

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 123	4 971
Sum	5 123	4 971

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	0	2 794
6602 Vedlikehold VVS	0	10 779
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 247	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	33 416	0
Sum	36 663	13 573

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	260
6464 Brannalarm	5 425	5 350
6609 Andre driftskostnader	0	111
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	402	450
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 596	3 766
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 708	1 697
Sum	10 779	12 282

Note 5 - 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	4 978	4 978
Sum	4 978	4 978

Note 6 - Andre driftsmidler

	El bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01:	49 781
Årets tilgang:	0
Årets avgang:	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 912
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 869
Årets avskrivninger:	4 978
Anskaffelsesår:	2016
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.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 425 000	3 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Anskaffelsesår :	2015	2015
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 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførel	652	1 108
Sum	652	1 108



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2070 Akkumulert resultat	509 038	457 021
Sum	584 038	532 021

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130685933
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.8 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	27 260 000
Lånesaldo 01.01:	21 328 000
Avdrag i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	20 528 000
Saldo 5 år frem i tid:	19 883 866
Andelssaldo 01.01:	5 932 000
Innbetalt IN i perioden:	800 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	6 732 000
Sum pantegjeld for lån:	27 260 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130685933	1	2 104 000	2 104 000
	1	1 984 000	1 984 000
	1	1 916 000	1 916 000
	2	1 736 000	3 472 000
	2	1 696 000	3 392 000
	2	1 516 000	3 032 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 396 000	1 396 000
	1	1 300 000	1 300 000
	1	496 000	496 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 12130685933 har første avdrag 30.06.2025 med kr 213 748

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 104 000	7 303
	1	1 984 000	6 886
	1	1 916 000	6 650
	2	1 736 000	6 025
	2	1 696 000	5 887
	2	1 516 000	5 262
	1	1 436 000	4 984
	1	1 396 000	4 845
	1	1 300 000	4 512
	1	496 000	1 722

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



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		40 890 000	40 890 000
Sum	12	40 890 000	40 890 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		27 260 000	27 260 000
Borettsinnskudd		40 890 000	40 890 000
Sum		68 150 000	68 150 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		3 725 000	3 725 000
Bygninger, garasjer og boder		64 425 000	64 425 000
Sum		68 150 000	68 150 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2965 Andre påløpte kostnader		0	130 000
2990 Annen kortsiktig gjeld		44 535	0
Sum		44 535	130 000

Norrøna Brygge I Borettslag



Norrøna Brygge I Borettslag

Porsgrunn, 04.01.21

Sak: Forslag til generalforsamlingen 22.03.21

STYREGODTGJØRELSE

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag vedtar at styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000,- i året.

Fordeling av godtgjørelse for styreåret 2020 – 2021 settes til:

Styreleder	Leif Myrtvedt	kr. 16.000,-
Styremedlem	Jørn Rognstad	kr. 11.000,-
Styremedlem	Thorunn Dyraas	kr. 3.000,-

Fordelingsnøkkel av godtgjørelse kan av styret endres i senere styreperioder, i henhold til hvor stor arbeidsmengde den enkelte har.

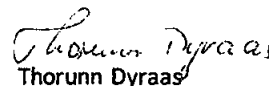
Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Med vennlig hilsen

Styret


Leif Myrtvedt


Jørn Rognstad


Thorunn Dyraas



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dekkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norrøna Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: LP10-H73EG-PZ361-562AN-7KOSA-TL8L0



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 25. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pennec Dokumentnøkkel: LP1LO-H73EG-PJZ6I-S62AN-7K05A-TL8LO



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: 51.174.xxx.xxx

2021-02-25 15:10:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: LPILO-H73EG-P2Z6I-S62AN-7K05A-TL8LO

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norrøna Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 25. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LPIL0-H73EG-P2Z6i-S6ZAN-7K0SA-TL8L0



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: 51.174.xxx.xxx

2021-02-25 15:10:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: LPILO-H73EG-P2Z6i-S6ZAN-7KOSA-TL8LO

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/validate>