



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 218 835
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KALSTADLÅVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

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: Merete Bjerkhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 204	1 298 016
Sum inntekter		1 335 204	1 298 016
Kostnader			
Lønnskostnad	2	44 043	43 167
Annen driftskostnad	3,4	600 271	1 024 520
Sum kostnader		644 314	1 067 687
Driftsresultat		690 890	230 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		303	839
Sum finansinntekter		303	839
Annen rentekostnad		155 221	159 746
Sum finanskostnader		155 221	159 746
Netto finans		-154 918	-158 907
Ordinært resultat før skattekostnad		535 972	71 422
Ordinært resultat etter skattekostnad		535 972	71 422
Årsresultat		535 973	71 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 973	71 423
Sum overføringer og disponeringer		535 973	71 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	18 408 165	18 408 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 223
Andre fordringer		35	35
Sum fordringer		35	3 258
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 465	597 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 465	597 697
Sum omløpsmidler		501 500	600 955
SUM EIENDELER		18 909 665	19 009 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	6 955 055	6 419 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		6 955 055	6 419 082
Sum egenkapital		6 956 655	6 420 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	6 470 316	7 118 657
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 340 000	5 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 810 316	12 458 657
Sum langsiktig gjeld		11 810 316	12 458 657
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 419	42 787
Annen kortsiktig gjeld		64 275	86 994
Sum kortsiktig gjeld		142 694	129 781
Sum gjeld		11 953 010	12 588 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 909 665	19 009 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624309

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 218 835
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KALSTADLÅVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

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: Merete Bjerkaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 204	1 298 016
Sum inntekter		1 335 204	1 298 016
Kostnader			
Lønnskostnad	2	44 043	43 167
Annen driftskostnad	3, 4	600 271	1 024 520
Sum kostnader		644 314	1 067 687
Driftsresultat		690 890	230 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		303	839
Sum finansinntekter		303	839
Annen rentekostnad		155 221	159 746
Sum finanskostnader		155 221	159 746
Netto finans		-154 918	-158 907
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		535 972	71 422
Årsresultat		535 973	71 423
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		535 973	71 423
Sum overføringer og disponeringer		535 973	71 423



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	18 408 165	18 408 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 223
Andre fordringer		35	35
Sum fordringer		35	3 258
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 465	597 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 465	597 697
Sum omløpsmidler		501 500	600 955
SUM EIENDELER		18 909 665	19 009 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	6 955 055	6 419 082
Sum opptjent egenkapital		6 955 055	6 419 082
Sum egenkapital		6 956 655	6 420 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	6 470 316	7 118 657



Øvrig langsiktig gjeld	9	5 340 000	5 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 810 316	12 458 657
Sum langsiktig gjeld		11 810 316	12 458 657
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 419	42 787
Annen kortsiktig gjeld		64 275	86 994
Sum kortsiktig gjeld		142 694	129 781
Sum gjeld		11 953 010	12 588 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 909 665	19 009 120



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



RESULTATREGNSKAP 42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		1 335 204	1 298 016
Sum inntekter		1 335 204	1 298 016
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	44 043	43 167
Revisjonshonorar	3	5 636	5 124
Vedlikehold	4	162 224	652 407
Brøyting / strøing / plenklipping		41 450	20 244
Forretningsførerhonorar		55 773	54 221
Andre tjenester		10 313	17 501
Kabel-tv		38 208	37 413
Forsikring		46 686	44 137
Kommunale avgifter		174 852	157 570
Energi, strøm		52 397	19 050
Alarmlinjer		1 280	3 463
Kontigent KBBL/NBBL		5 860	5 860
Andre driftsutgifter		5 592	7 530
Sum driftskostnader		644 314	1 067 687
Driftsresultat		690 890	230 329
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		303	839
Rentekostnad		155 221	159 746
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-154 918	-158 907
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		535 973	71 423
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		535 973	71 423

42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2022 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	1 185 000	1 185 000
Bygninger	5, 9	17 223 165	17 223 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 223
Andre fordringer		35	35
Sum fordringer		35	3 258
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		501 465	597 697
Sum bankinnskudd		501 465	597 697
Sum omløpsmidler		501 500	600 955
SUM EIENDELER		18 909 665	19 009 120



BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2022 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	1 600	1 600
Egenkapital fra IN	7	699 044	699 044
Oppjent egenkapital	7	6 256 011	5 720 038
Sum egenkapital		6 956 655	6 420 682
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	6 044 712	6 668 657
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	425 604	450 000
Borettsinnskudd	9	5 340 000	5 340 000
Sum langsiktig gjeld		11 810 316	12 458 657
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	10 237
Leverandørgjeld		78 419	42 787
Påløpne renter		64 275	76 757
Sum kortsiktig gjeld		142 694	129 781
Sum gjeld		11 953 010	12 588 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 909 665	19 009 120

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Merete Bjerkhaug
Leder

Åse Eikenes Kvalnes
Nestleder

Sivert Pande-Rølfesen
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 verdi av anskaffelsesverdi 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. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

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 avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalmodellen. Dette prinsippet innebærer at innbetaling føres som inntekt.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler	471 175	560 117
B. Endringer disponible midler		
Resultat	535 973	71 423
Opptak langsiktig gjeld	0	450 000
Avdrag langsiktig gjeld	-648 342	-610 365
B. Endringer disponible midler	-112 369	-88 942
C. Disponible midler UB	358 806	471 175
Omløpsmidler	501 500	600 955
- Kortsiktig gjeld	142 694	129 781
= Disponible midler	358 806	471 175

KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5300 STYREHONORAR	38 600	37 833
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 443	5 334
Sum	44 043	43 167

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Noter

Note 3 - Revisjon

	2022	2021
6700 REVISJON	5 636	5 124
Sum	5 636	5 124

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	81 889	489 230
6602 VEDLIKEHOLD VVS	3 028	21 670
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	11 445	108 662
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	1 875	5 424
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	23 625	2 662
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	40 363	24 759
Sum	162 224	652 407

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



Noter

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger 2005	Tomt 2005	Sum
Anskaffet år			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	17 223 165	1 185 000	18 408 165
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	17 223 165	1 185 000	18 408 165
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	17 223 165	1 185 000	18 408 165

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmf note om vedlikehold.

Note 6 - Andelskapital

	Å kr	Sum
16 andeler	100	1 600
Sum andeler		1 600

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Oppjent egenkapital pr 01.01	5 720 038	5 648 616
Innbetalt IN pr. 01.01	699 044	699 044
Årets resultat	535 973	71 423
Sum egenkapital pr 31.12	6 956 655	6 420 682



Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	28008799840	11496633-20	11496633-10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005
Rentesats:	4.75 %	2.307 %	2.218 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.02.2024
Beregnet innfridd:	30.12.2036	01.07.2031	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	4 690 000	8 850 000
Lånesaldo 01.01:	450 000	2 476 790	4 191 867
Avdrag i perioden:	24 396	222 905	401 040
Lånesaldo 31.12:	425 604	2 253 885	3 790 827
Saldo 5 år frem i tid:	309 859	1 025 212	1 647 418
Andelssaldo 01.01:	0	0	465 763
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	44 560
Andelssaldo 31.12:	0	0	421 203
Sum pantegjeld for lån:	425 604	2 253 885	4 212 030

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-10	9	421 203	3 790 827
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-20	1	391 646	391 646
	5	372 448	1 862 240
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008799840	1	32 963	32 963
	5	30 054	150 270
	10	24 237	242 370

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	6 470 316	7 118 657
Borettsinnskudd	5 340 000	5 340 000
Sum	11 810 316	12 458 657

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	17 223 165	17 223 165
Tomt	1 185 000	1 185 000
Sum	18 408 165	18 408 165



Noter

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet på felleslånet. Egenkapital fra IN tilsvarer beregnet restansvar som knyttet til IN er samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag.



Noter

Note 10 - Avdelingsregnskap

Avdelingsfordelt inntekter og kostnader

Inntekter	1. etg	2. og 3. etg	Sum
Inndekning av felleskostnader	469 452	865 752	1 335 204
Sum inntekter	469 452	865 752	1 335 204
Driftskostnader			
Styrehonorar, arb.giveravg.	16 516	27 527	44 043
Revisjonshonorar	2 114	3 523	5 636
Vedlikehold	57 345	38 037	95 382
Utvendig vedlikehold	1 875	979	2 854
Vedlikehold heis		63 988	63 988
Snørydding	15 544	25 906	41 450
Forretningsførerhonorar	25 335	30 438	55 773
Andre tjenester	3 164	7 149	10 313
Kabel-tv	14 328	23 880	38 208
Forsikring	15 750	29 943	45 767
Sikringsfond	345	574	919
Eiendomsskatt	15 750	26 250	42 000
Kommunale avgifter	49 820	83 033	132 852
Energi, strøm		52 397	52 397
Telefon, heisalarm		1 280	1 280
Kontingent KBBL/NBBL	2 198	3 663	5 860
Kontingent Huseierne	709	1 181	1 890
Andre driftsutgifter	1 388	2 314	3 702
Sum driftskostnader	222 253	422 060	644 313
Driftsresultat	247 199	443 692	690 891
Finansinntekt og -kostnad			
Renteinntekter	114	190	303
Rentekostnader Spb Sør	5 834	9 723	15 557
Rentekostnader Husbanken	53 322	86 342	139 664
Resultat finansinntekter og -kostnader	-59 042	-95 873	-154 918
Årsresultat	188 157	347 817	535 973

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 421 203 tilsvarende 6,06 %.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

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 B/L Kalstadlåven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B/L Kalstadlåven 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:

- 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 risikoeer,



Building a better
working world

og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 rettvisende 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.

Kragerø, 13.mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HTMSZ-FPO65-NXBVV-H1WH7-E8B6X-EOKKW



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."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-13 12:07:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HTMSZ-FPO65-NXBVV-H1WH7-E8B6X-EOKKW

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>