



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 068 533  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJÅDAMMEN I 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: Siw Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 815 326	1 910 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 815 326</b>	<b>1 910 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	46 402	45 640
Annen driftskostnad	3,4	1 033 739	2 215 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 080 141</b>	<b>2 261 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>735 185</b>	<b>-351 083</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		504	1 400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>1 400</b>
Annen rentekostnad		90 974	83 292
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 974</b>	<b>83 292</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-90 470</b>	<b>-81 892</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 976</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 976</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		644 715	-432 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 975</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	15 961 417	15 961 417
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 961 417</b>	<b>15 961 417</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 961 417</b>	<b>15 961 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 050	6 350
Andre fordringer		28 922	28 888
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 972</b>	<b>35 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 138	391 974
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>234 138</b>	<b>391 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>269 111</b>	<b>427 212</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 230 528</b>	<b>16 388 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 556 554	9 911 839



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 556 554</b>	<b>9 911 839</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>10 558 954</b>	<b>9 914 239</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	2 714 065	3 478 814
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 924 000	2 924 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 638 065</b>	<b>6 402 814</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 638 065</b>	<b>6 402 814</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 184	58 726
Annen kortsiktig gjeld		5 325	12 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 509</b>	<b>71 576</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 671 574</b>	<b>6 474 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 230 528</b>	<b>16 388 629</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 623658

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 961 068 533  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SJÅDAMMEN I 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: Siw Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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: 961 068 533  
SJÅDAMMEN I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 815 326	1 910 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 815 326</b>	<b>1 910 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	46 402	45 640
Annen driftskostnad	3, 4	1 033 739	2 215 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 080 141</b>	<b>2 261 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>735 185</b>	<b>-351 083</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		504	1 400
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>504</b>	<b>1 400</b>
Annen rentekostnad		90 974	83 292
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 974</b>	<b>83 292</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-90 470</b>	<b>-81 892</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 976</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 976</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		644 715	-432 975
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 715</b>	<b>-432 975</b>



Organisasjonsnr: 961 068 533  
SJÅDAMMEN I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	15 961 417	15 961 417
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 961 417</b>	<b>15 961 417</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 961 417</b>	<b>15 961 417</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 050	6 350
Andre fordringer		28 922	28 888
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 972</b>	<b>35 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 138	391 974
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>234 138</b>	<b>391 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>269 111</b>	<b>427 212</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 230 528</b>	<b>16 388 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 556 554	9 911 839
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 556 554</b>	<b>9 911 839</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>10 558 954</b>	<b>9 914 239</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	2 714 065	3 478 814



Øvrig langsiktig gjeld	9	2 924 000	2 924 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 638 065</b>	<b>6 402 814</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 638 065</b>	<b>6 402 814</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 184	58 726
Annen kortsiktig gjeld		5 325	12 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 509</b>	<b>71 576</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 671 574</b>	<b>6 474 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 230 528</b>	<b>16 388 629</b>



Organisasjonsnr: 961 068 533  
SJÅDAMMEN I 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 35 SJÅDAMMEN 1 BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21
<b>Inntekter</b>			
Inndekning av felleskostnader		1 814 400	1 790 400
Andre leieinntekter		926	0
Tilskudd		0	120 000
Sum inntekter		1 815 326	1 910 400
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	2	46 402	45 640
Revisjonshonorar	3	6 021	5 474
Vedlikehold	4	382 018	1 601 541
Brøyting / strøing / plenklipping		40 625	30 000
Forretningsførerhonorar		71 160	68 832
Andre tjenester		0	27 995
Kabel-tv		57 312	57 312
Forsikring		151 444	140 282
Kommunale avgifter		305 652	250 656
Kontigent KBBL/NBBL		8 790	8 790
Andre driftsutgifter		10 717	24 962
Sum driftskostnader		1 080 141	2 261 483
Driftsresultat		735 185	-351 083
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>			
Renteinntekter		504	1 400
Rentekostnad		90 974	83 292
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-90 470	-81 892
<b>Ekstraordinære poster</b>			
Årsresultat		644 715	-432 975
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital		644 715	-432 975

35 SJÅDAMMEN 1 BORETTSLAG



## BALANSE SJÅDAMMEN 1 BORETTSLAG 2022 org nr: 961 068 533

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9	9 812	9 812
Bygninger	5, 9	15 951 605	15 951 605
Sum varige driftsmidler		15 961 417	15 961 417
Sum anleggsmidler		15 961 417	15 961 417
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 050	6 350
Andre fordringer		28 922	28 888
Sum fordringer		34 972	35 238
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		234 138	391 974
Sum bankinnskudd		234 138	391 974
Sum omløpsmidler		269 111	427 212
SUM EIENDELER		16 230 528	16 388 629



## BALANSE SJÅDAMMEN 1 BORETTSLAG 2022 org nr: 961 068 533

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	6	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		10 556 554	9 911 839
Sum egenkapital	7	10 558 954	9 914 239
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	574 800	1 273 200
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	2 139 265	2 205 614
Borettsinnskudd	9	2 924 000	2 924 000
Sum langsiktig gjeld		5 638 065	6 402 814
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 184	58 726
Påløpne renter		5 255	12 710
Annen kortsiktig gjeld		70	140
Sum kortsiktig gjeld		33 509	71 576
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 671 574</b>	<b>6 474 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 230 528</b>	<b>16 388 629</b>

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Siv Pedersen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kim Mostad Bjørklund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Sundbø  
Styremedlem

35 SJÅDAMMEN 1 BORETTSLAG



## 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.

#### Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler</b>	<b>355 636</b>	<b>544 312</b>
B. Endringer disponible midler		
Resultat	644 715	-432 975
Opptak langsiktig gjeld	0	2 272 000
Avdrag langsiktig gjeld	-764 749	-2 027 701
<b>B. Endringer disponible midler</b>	<b>-120 034</b>	<b>-188 676</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>235 602</b>	<b>355 636</b>
Omløpsmidler	269 111	427 212
- Kortsiktig gjeld	33 509	71 576
<b>= Disponible midler</b>	<b>235 602</b>	<b>355 636</b>



Noter

**Note 2 - Lønnskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
5300 STYREHONORAR	40 668	40 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 734	5 640
<b>Sum</b>	<b>46 402</b>	<b>45 640</b>

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	6 021	5 474
<b>Sum</b>	<b>6 021</b>	<b>5 474</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 - Vedlikehold**

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	144 625	1 257 733
6602 VEDLIKEHOLD VVS	71 155	57 637
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	19 485	9 432
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	86 643	219 367
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	20 000	20 000
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	40 110	37 372
<b>Sum</b>	<b>382 018</b>	<b>1 601 541</b>

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



## Noter

### Note 5 - Eiendeler

	Tilhenger 1999	Bygninger 1992	Tomt 2008	Sum
<b>Anskaffet år</b>				
Antatt levetid i år	5			
Kostpris 01.01	17 000	15 951 605	9 812	15 978 417
+ Nyanskaffet i året				
- Salg / utrangering av anskaffelseskost				
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>17 000</b>	<b>15 951 605</b>	<b>9 812</b>	<b>15 978 417</b>
Samlede avskrivninger pr 01.01	17 000			17 000
+ Avskrivninger i år				
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost				
<b>Samlede avskrivninger</b>	<b>17 000</b>			<b>17 000</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>15 951 605</b>	<b>9 812</b>	<b>15 961 417</b>

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

### Note 6 - Andelskapital

	Å kr	Sum
24 andeler	100	2 400
<b>Sum andeler</b>		<b>2 400</b>

### Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Oppjent egenkapital pr 01.01	9 911 839	10 344 814
Årets resultat	644 715	-432 975
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>10 558 954</b>	<b>9 914 239</b>



## Noter

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold		
Lånenummer:	28008643417	11310895	11310683
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	1993	1992
Rentesats:	4.75 %	1.732 %	1.732 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040	01.07.2023	01.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 272 000	7 520 000	4 120 000
Lånesaldo 01.01:	2 205 614	902 400	370 800
Avdrag i perioden:	66 349	451 200	247 200
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 139 265</b>	<b>451 200</b>	<b>123 600</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 750 720	0	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11310683	24	5 150	123 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11310895	24	18 800	451 200
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008643417	24	89 136	2 139 264

### Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
<b>Gjeld sikret med pant</b>		
Pantelån	2 714 065	3 478 814
Borettsinnskudd	2 924 000	2 924 000
<b>Sum</b>	<b>5 638 065</b>	<b>6 402 814</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger	15 951 605	15 951 605
Tomt	9 812	9 812
<b>Sum</b>	<b>15 961 417</b>	<b>15 961 417</b>



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 Sjødammen I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B/L Sjødammen I 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 risikoen,



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 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.

Kragerø, 16.mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: USPS8-OP5ZL-06JM2-CSIU1-TOEWX-AZED8



## 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: 109.247.xxx.xxx

2023-03-16 13:44:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: USPS8-OP5ZL-06JM2-CSIU1-TOEWX-AZED8

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>