



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 965 547  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Knut Bruun Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 18.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 390 457	2 792 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 390 457</b>	<b>2 792 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Annen driftskostnad	1,3,4	886 340	835 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>949 095</b>	<b>897 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 441 362</b>	<b>1 895 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 807	8 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 807</b>	<b>8 364</b>
Annen finanskostnad		1 434 644	1 322 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 644</b>	<b>1 322 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 416 837</b>	<b>-1 313 718</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 525</b>	<b>581 382</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 525</b>	<b>581 382</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	59 910 000	59 910 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	51 859	50 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 859</b>	<b>50 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 961 859</b>	<b>59 960 489</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 662	21 812
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 662</b>	<b>21 812</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 017	779 201
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>465 017</b>	<b>779 201</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 680</b>	<b>801 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	408 302	383 778
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>408 302</b>	<b>383 778</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>478 302</b>	<b>453 778</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	26 155 000	26 155 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	33 755 000	33 755 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 013	390 072
Annen kortsiktig gjeld	11	26 223	7 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 236</b>	<b>397 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 962 236</b>	<b>60 307 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 526558

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 965 547  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Knut Bruun Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 920 965 547  
SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 390 457	2 792 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 390 457</b>	<b>2 792 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Annen driftskostnad	1, 3, 4	886 340	835 074
<b>Sum kostnader</b>		<b>949 095</b>	<b>897 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 441 362</b>	<b>1 895 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 807	8 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 807</b>	<b>8 364</b>
Annen finanskostnad		1 434 644	1 322 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 434 644</b>	<b>1 322 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 416 837</b>	<b>-1 313 718</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 525</b>	<b>581 382</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>



Organisasjonsnr: 920 965 547  
SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	59 910 000	59 910 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	51 859	50 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 859</b>	<b>50 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 961 859</b>	<b>59 960 489</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 662	21 812
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 662</b>	<b>21 812</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 017	779 201
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>465 017</b>	<b>779 201</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 680</b>	<b>801 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	408 302	383 778
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>408 302</b>	<b>383 778</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>478 302</b>	<b>453 778</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	26 155 000	26 155 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9,10	33 755 000	33 755 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 013	390 072
Annen kortsiktig gjeld	11	26 223	7 653
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 236</b>	<b>397 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 962 236</b>	<b>60 307 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>



Organisasjonsnr: 920 965 547  
SKOMVÆRKVARTALET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Skomværkvartalet Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	403 289	-155 666
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	24 525	581 384
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-1 370	-22 429
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>23 155</b>	<b>558 955</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>426 444</b>	<b>403 289</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>426 444</b>	<b>389 749</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		950 400	1 167 936	980 000	998 400
Innkrevde felleskostnader renter		1 433 277	1 624 993	1 397 900	1 436 454
Salgsinntekter		6 780	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 390 457</b>	<b>2 792 929</b>	<b>2 377 900</b>	<b>2 434 854</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 550	7 280	9 200	9 200
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 755	7 755	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar		48 660	42 549	46 600	48 800
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	3 500
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 764	1 764	1 800	1 900
Vedlikehold	3	80 377	10 012	74 000	60 000
Serviceavtaler		0	44 551	0	0
Kommunale avgifter		235 380	223 828	236 000	247 200
Renhold, fellesareal		9 063	7 088	10 000	10 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		549	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		190	0	0	0
Andel felleskostnad		491 892	481 296	492 000	536 400
Andre driftskostnader	4	3 943	9 557	12 500	7 500
Bomiljø		1 492	2 669	1 800	1 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>949 095</b>	<b>897 828</b>	<b>951 200</b>	<b>990 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 441 362</b>	<b>1 895 102</b>	<b>1 426 700</b>	<b>1 443 954</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		17 807	8 364	0	8 000
Rentekostnad		1 434 644	1 322 082	1 397 900	1 437 088
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 416 837</b>	<b>-1 313 718</b>	<b>-1 397 900</b>	<b>-1 429 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>	<b>28 800</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		24 525	581 384	28 800	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>	<b>28 800</b>	<b>0</b>

Skomværkvartalet Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	56 652 000	56 652 000
Tomter	5, 10	3 258 000	3 258 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	51 859	50 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 859</b>	<b>50 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 961 859</b>	<b>59 960 489</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 780	0
Andre leierestanser		6 882	57
Andre fordringer		0	8 216
Andre fordringer		0	13 539
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 662</b>	<b>21 812</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		465 017	779 201
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>465 017</b>	<b>779 201</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 680</b>	<b>801 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>

Skomværkvartalet Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Oppjent egenkapital	7	408 302	383 778
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>478 302</b>	<b>453 778</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	26 155 000	26 155 000
Annen langsiktig gjeld - IN	8, 10	3 800 000	3 800 000
Borettsinnskudd	9, 10	29 955 000	29 955 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 165	0
Leverandørgjeld		26 013	390 072
Påløpne renter		7 846	7 653
Annen kortsiktig gjeld	11	7 212	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 236</b>	<b>397 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 962 236</b>	<b>60 307 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Skomværkvartalet Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Knut Bruun Larsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Øystein Grønvold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit M. Traaholt  
Styremedlem

Skomværkvartalet Borettslag



## Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 550	7 280
<b>Sum</b>	<b>8 550</b>	<b>7 280</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	55 000	55 000
<b>Sum</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>



## Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 074	10 012
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	45 170	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	4 133	0
<b>Sum</b>	<b>80 377</b>	<b>10 012</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	1 673	4 806
7770 Bank og kortgebyrer	1 816	1 976
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	455	2 775
<b>Sum</b>	<b>3 943</b>	<b>9 557</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 652 000	3 258 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	51 859	50 489
<b>Sum</b>	<b>51 859</b>	<b>50 489</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	408 302	383 778
<b>Sum</b>	<b>478 302</b>	<b>453 778</b>

Skomværkvartalet Borettslag



## Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26107877125</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2058
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>29 955 000</b>
Lånesaldo 01.01:	26 155 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>26 155 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	26 155 000
Andelssaldo 01.01:	3 800 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>29 955 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107877125	1	3 375 000	3 375 000
	1	2 270 000	2 270 000
	1	2 070 000	2 070 000
	2	2 025 000	4 050 000
	1	1 970 000	1 970 000
	2	1 925 000	3 850 000
	3	1 825 000	5 475 000
	1	1 475 000	1 475 000
	1	925 000	925 000
	1	695 000	695 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 26107877125 har første avdrag 30.09.2038 med kr 181 682	1	3 375 000	7 815
	1	2 270 000	5 256
	1	2 070 000	4 793
	2	2 025 000	4 689
	1	1 970 000	4 561
	2	1 925 000	4 457
	3	1 825 000	4 226
	1	1 475 000	3 415
	1	925 000	2 142
	1	695 000	1 609

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

Skomværkvartalet Borettslag



Noter for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	29 955 000	29 955 000
<b>Sum</b>	<b>29 955 000</b>	<b>29 955 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	26 155 000	26 155 000
Borettsinnskudd	29 955 000	29 955 000
<b>Sum</b>	<b>56 110 000</b>	<b>56 110 000</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt	3 258 000	3 258 000
Bygninger, garasjer og boder	56 652 000	56 652 000
<b>Sum</b>	<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>

**Note 11 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2990 Annen kortsiktig gjeld	7 212	0
<b>Sum</b>	<b>7 212</b>	<b>0</b>



Resultat og balanse med noter for Skomværkvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skomværkvartalet Borettslag**

Styreleder	Knut Bruun Larsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Øystein Grønvold (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Berit M. Traaholt (sign.)	31.03.2025



## **Styret i Skomværkvartalet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**GBBL's lokaler mandag 28.04.2025 kl.18:00**

Med påfølgende beboermøte kl. 1830

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**



## **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Knut Bruun Larsen, Friisebrygga 15  
Styremedlem, Berit M. Traaholt, SKOMVÆRGATA 7  
Styremedlem, Øystein Grønvold, SKOMVÆRGATA 7  
Varamedlem, Kjell Tranberg, SKOMVÆRGATA 7  
Varamedlem, Berith Geitzler Arvesen, SKOMVÆRGATA 7

Forslag til nytt styre i 2025

Leder, Knut Bruun Larsen, Friisebrygga 15  
Styremedlem, Berith Geitzler Arvesen, SKOMVÆRGATA 7  
Styremedlem, Øystein Grønvold, SKOMVÆRGATA 7  
Varamedlem, Kjell Tranberg, SKOMVÆRGATA 7  
Varamedlem,

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

## **6. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling**

Berith Geitzler Arvesen

Knut Bruun Larsen (Vara)

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Det er kommet inn totalt 4 saker som ønskes behandlet:

Andre' Johannes:

2 saker, brikke på søppelcontainere og nøkkelfri lås

Randi Lise Rønnestad

2 saker, rømningsvei og ladeboks

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Skomværkvartalet Borettslag for 2024

### Generell informasjon

Skomværkvartalet Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Knut Bruun Larsen, Friisebrygga 15  
Styremedlem, Berit M. Traaholt, SKOMVÆRGATA 7  
Styremedlem, Øystein Grønvold, SKOMVÆRGATA 7  
Varamedlem, Kjell Tranberg, SKOMVÆRGATA 7  
Varamedlem, Berith Geitzler Arvesen, SKOMVÆRGATA 7

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 3 styremøter og 2 sameiermøter.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Problem med grunnvann i garasjeanlegg  
Vedlikehold  
Holde kostnadene lave  
Årlig ettersyn el-anlegg og reparasjon av mangler  
Støy fra UPS, pipelyd  
Søppelproblematikk, naboer bruker våre containere  
Regulering av varmekabler  
Rens av fjernvarmevann  
Ny TV og internettløsning, betydelig lavere pris

### Fremtidsplaner

Følge med å forhindre at overvann kommer inn i garasjeanlegg.  
Holde orden i garasjeanlegg, sykler og annet.  
Forberede og forhindre at uvedkommende kommer inn i bygget.  
Holde utearealer ryddig og i orden.  
Godt samarbeid mellom seksjonene.  
Løse fortløpende problemer.  
Komitéer for eksempel aktiviteter, dugnad og valgkomite.  
Bygge opp vedlikeholdsfond.



Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2025



## Disponible midler for Skomværkvartalet Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	403 289	-155 666
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	24 525	581 384
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-1 370	-22 429
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>23 155</b>	<b>558 955</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>426 444</b>	<b>403 289</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>426 444</b>	<b>389 749</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		950 400	1 167 936	980 000	998 400
Innkrevde felleskostnader renter		1 433 277	1 624 993	1 397 900	1 436 454
Salgsinntekter		6 780	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 390 457</b>	<b>2 792 929</b>	<b>2 377 900</b>	<b>2 434 854</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 550	7 280	9 200	9 200
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 755	7 755	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar		48 660	42 549	46 600	48 800
Medlemskontigent		2 800	2 800	2 800	3 500
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 764	1 764	1 800	1 900
Vedlikehold	3	80 377	10 012	74 000	60 000
Serviceavtaler		0	44 551	0	0
Kommunale avgifter		235 380	223 828	236 000	247 200
Renhold, fellesareal		9 063	7 088	10 000	10 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		549	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		190	0	0	0
Andel felleskostnad		491 892	481 296	492 000	536 400
Andre driftskostnader	4	3 943	9 557	12 500	7 500
Bomiljø		1 492	2 669	1 800	1 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>949 095</b>	<b>897 828</b>	<b>951 200</b>	<b>990 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 441 362</b>	<b>1 895 102</b>	<b>1 426 700</b>	<b>1 443 954</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		17 807	8 364	0	8 000
Rentekostnad		1 434 644	1 322 082	1 397 900	1 437 088
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 416 837</b>	<b>-1 313 718</b>	<b>-1 397 900</b>	<b>-1 429 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>	<b>28 800</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		24 525	581 384	28 800	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>24 525</b>	<b>581 384</b>	<b>28 800</b>	<b>0</b>

Skomværkvartalet Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	56 652 000	56 652 000
Tomter	5, 10	3 258 000	3 258 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	51 859	50 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 859</b>	<b>50 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 961 859</b>	<b>59 960 489</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 780	0
Andre leierestanser		6 882	57
Andre fordringer		0	8 216
Andre fordringer		0	13 539
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 662</b>	<b>21 812</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		465 017	779 201
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>465 017</b>	<b>779 201</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>478 680</b>	<b>801 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>

Skomværkvaralet Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	70 000	70 000
Oppjent egenkapital	7	408 302	383 778
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>478 302</b>	<b>453 778</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	26 155 000	26 155 000
Annen langsiktig gjeld - IN	8, 10	3 800 000	3 800 000
Borettsinnskudd	9, 10	29 955 000	29 955 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 165	0
Leverandørgjeld		26 013	390 072
Påløpne renter		7 846	7 653
Annen kortsiktig gjeld	11	7 212	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 236</b>	<b>397 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 962 236</b>	<b>60 307 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 440 538</b>	<b>60 761 503</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Skomværkvartalet Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Knut Bruun Larsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Øystein Grønvold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit M. Traaholt  
Styremedlem

Skomværkvartalet Borettslag



## Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 550	7 280
<b>Sum</b>	<b>8 550</b>	<b>7 280</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	55 000	55 000
<b>Sum</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>



## Noter for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 074	10 012
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	45 170	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	4 133	0
<b>Sum</b>	<b>80 377</b>	<b>10 012</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	1 673	4 806
7770 Bank og kortgebyrer	1 816	1 976
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	455	2 775
<b>Sum</b>	<b>3 943</b>	<b>9 557</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 652 000	3 258 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 652 000	3 258 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	51 859	50 489
<b>Sum</b>	<b>51 859</b>	<b>50 489</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	70 000	70 000
2070 Akkumulert resultat	408 302	383 778
<b>Sum</b>	<b>478 302</b>	<b>453 778</b>



## Noter for Skomværkvartalet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Telemark</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>26107877125</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2058
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>29 955 000</b>
Lånesaldo 01.01:	26 155 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>26 155 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	26 155 000
Andelssaldo 01.01:	3 800 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>29 955 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107877125	1	3 375 000	3 375 000
	1	2 270 000	2 270 000
	1	2 070 000	2 070 000
	2	2 025 000	4 050 000
	1	1 970 000	1 970 000
	2	1 925 000	3 850 000
	3	1 825 000	5 475 000
	1	1 475 000	1 475 000
	1	925 000	925 000
	1	695 000	695 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 26107877125 har første avdrag 30.09.2038 med kr 181 682	1	3 375 000	7 815
	1	2 270 000	5 256
	1	2 070 000	4 793
	2	2 025 000	4 689
	1	1 970 000	4 561
	2	1 925 000	4 457
	3	1 825 000	4 226
	1	1 475 000	3 415
	1	925 000	2 142
	1	695 000	1 609

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



## Noter for Skomværkvaralet Borettslag orgnr: 920 965 547

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	29 955 000	29 955 000
<b>Sum</b>	<b>29 955 000</b>	<b>29 955 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	26 155 000	26 155 000
Borettsinnskudd	29 955 000	29 955 000
<b>Sum</b>	<b>56 110 000</b>	<b>56 110 000</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 258 000	3 258 000
Bygninger, garasjer og boder	56 652 000	56 652 000
<b>Sum</b>	<b>59 910 000</b>	<b>59 910 000</b>

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2990 Annen kortsiktig gjeld	7 212	0
<b>Sum</b>	<b>7 212</b>	<b>0</b>



Resultat og balanse med noter for Skomværkvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skomværkvartalet Borettslag**

Styreleder	Knut Bruun Larsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Øystein Grønvold (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Berit M. Traaholt (sign.)	31.03.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skomværkvartalet Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skomværkvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 3. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: UEB19-ZNEFE-2QM2U-LSBNH-24844-WATZE



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-03 11:45:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UEB19-ZNEFE-2QM2U-LSBNH-24844-WATZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt


Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## **Forslag fra André Morten Johannessen**

Forslag nr. 1

Forslag fra oss i 307, bytt ut container for glass og metall til plast og få en til glass og metall på bakkenivå med lås .  
Få brikkene til søppel containere til å fungere.

Forslag nr. 2

Installer nøkkelfri adkomst på hoveddør (åpne med telefon) Pancom har det allerede.

Hilsen  
André

## **Forslag fra Randi Lise Rønnestad**

Forslag nr. 1.

Jeg kan ikke se at rømningsvei er markert for borettslagets andelseiere. Dersom ikke godkjent rømningsvei er tilgjengelig ved brann og andre hendelser i bygget som hindrer andelseierne i å bruke heis eller trapp i en nødsituasjon hvor bygget må forlates, ber jeg om at borrettslaget skaffer rømningsvei snarest.

Forslag nr.2.

Jeg ber Generalforsamlingen vurdere om styret i Skomværkvartalet borettslag eller forretningsfører har brutt Borettslagslovens §8-15 da samtlige andelshaverer, med unntak av meg, som ønsket ladeboks til EL-bil fikk installert ladeboks sommeren 2021. § 8-15 lyder " Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noko som vil gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget."

Jeg ønsket også ladeboks, men ble fortalt av styreleder og andre andelshavere at sikringsskapet hadde ikke plass til installasjon for meg. Jeg er ikke teknisk kyndig og spurte derfor ikke om et større sikringsskap kunne installeres. Jeg var nyinnflyttet i en borettslagsleilighet og var ukjent med min rettigheter etter Borettslagsloven. Jeg tok opp saken på sommermøtet året 2022 da jeg var blitt litt kjent med andelseierne, og fikk da benytte ladeboksen til en andelsdeier inntil høsten 2024, da jeg måtte skaffe egen ladeboks på kort varsel. Caverion Norge AS installerte ladeboks for meg. Pris kr. 43.750,-. Forståelsen av Borettslagslovens § 8-15 er vel at alle andelshavere som ønsket installert ladeboks samtidig burde vært likt behandlet og derfor betale samme pris. Dersom hver av de andre andelshavere har betalt mindre enn kr. 43.750,- ber jeg om at borettslaget kompenserer meg med den sum jeg har betalt for mye da styret bør ta ansvaret for lovbruddet.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skomværkvartalet Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skomværkvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 3. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: UEB19-ZNEFE-2QM2U-LSBNH-24844-WATZE



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-03 11:45:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UEB19-ZNEFE-2QM2U-LSBNH-24844-WATZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.