



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 823 121  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PORSELEN BRYGGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Christensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		984 372	844 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 372</b>	<b>844 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad	1,3,4	615 255	561 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>632 369</b>	<b>578 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 003</b>	<b>265 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 816	345
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 816</b>	<b>345</b>
Annen finanskostnad		293 858	195 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 858</b>	<b>195 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 042</b>	<b>-195 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 960</b>	<b>70 444</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 960</b>	<b>70 444</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 961</b>	<b>70 444</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 961</b>	<b>70 444</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	9	50 485 000	50 485 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 485 000</b>	<b>50 485 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	5	68 810	46 558
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>68 810</b>	<b>46 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 553 810</b>	<b>50 531 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71 578	71 400
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 577</b>	<b>71 400</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		371 626	320 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>371 626</b>	<b>320 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>443 204</b>	<b>392 173</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	477 532	417 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>477 532</b>	<b>417 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>532 532</b>	<b>472 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	10 620 000	10 620 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9	39 770 000	39 770 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 125	59 968
Annen kortsiktig gjeld		2 357	1 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 482</b>	<b>61 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 464 482</b>	<b>50 451 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344128

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 823 121  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PORSELEN BRYGGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Christensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

#### 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, 08.04.2023



Organisasjonsnr: 912 823 121  
PORSELEN BRYGGE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		984 372	844 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 372</b>	<b>844 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad	1, 3, 4	615 255	561 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>632 369</b>	<b>578 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 003</b>	<b>265 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 816	345
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 816</b>	<b>345</b>
Annen finanskostnad		293 858	195 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 858</b>	<b>195 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 042</b>	<b>-195 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 960</b>	<b>70 444</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 961</b>	<b>70 444</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 961</b>	<b>70 444</b>



Organisasjonsnr: 912 823 121  
PORSELEN BRYGGE 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	9	50 485 000	50 485 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 485 000</b>	<b>50 485 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	5	68 810	46 558
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>68 810</b>	<b>46 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 553 810</b>	<b>50 531 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71 578	71 400
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 577</b>	<b>71 400</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		371 626	320 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>371 626</b>	<b>320 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>443 204</b>	<b>392 173</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	477 532	417 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>477 532</b>	<b>417 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>532 532</b>	<b>472 571</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7,9	10 620 000	10 620 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9	39 770 000	39 770 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 125	59 968
Annen kortsiktig gjeld		2 357	1 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 482</b>	<b>61 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 464 482</b>	<b>50 451 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>



Organisasjonsnr: 912 823 121  
PORSELEN BRYGGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Porselen Brygge Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	331 012	277 087
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	59 961	70 444
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-22 251	-16 519
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>37 710</b>	<b>53 925</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>368 722</b>	<b>331 012</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>357 114</b>	<b>325 787</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		610 044	610 044	610 000	650 000
Innkrevde felleskostnader renter		293 858	195 877	191 440	350 740
Leieinntekt garasjer		5 400	5 400	5 400	5 400
Målingsbasert inntekt		75 070	30 966	62 820	62 820
Salgsinntekter		0	2 255	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 372</b>	<b>844 542</b>	<b>869 660</b>	<b>1 068 960</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 397	5 093	5 300	5 600
Styre honorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 115	2 115	2 200	2 200
Forretningsførerhonorar		31 428	30 510	31 500	32 700
Medlemskontigent		2 200	2 200	2 200	2 200
Kontigent NBBL		1 254	1 188	1 200	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 320	1 188	1 200	1 400
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	8 000	8 200
Vedlikehold	3	63 962	35 659	46 000	61 000
Vedlikehold heis		1 985	1 291	6 000	6 000
Serviceavtale heis		23 310	21 949	23 000	24 500
Serviceavtaler		5 383	16 910	26 000	26 000
Periodisk kontroll heis		0	6 425	0	7 000
Kabel-tv		61 160	59 400	62 500	65 000
Forsikring		38 736	36 651	41 000	42 000
Kommunale avgifter		137 176	145 405	133 000	160 000
Energi, strøm		61 938	54 024	47 000	70 000
Brensel, fjernvarme		74 842	37 246	62 820	62 820
Renhold, fellesareal		80 339	78 850	81 500	85 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		917	2 235	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 323	2 928	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 128	4 678	5 000	5 000
Andre driftskostnader	4	9 523	9 965	15 500	16 100
Bomiljø		1 050	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>632 369</b>	<b>578 566</b>	<b>616 920</b>	<b>700 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 003</b>	<b>265 976</b>	<b>252 740</b>	<b>368 940</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 816	345	0	3 000
Rentekostnad		293 858	195 877	191 440	350 740
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-292 042</b>	<b>-195 532</b>	<b>-191 440</b>	<b>-347 740</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 961</b>	<b>70 444</b>	<b>61 300</b>	<b>21 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		59 961	70 444	0	0
Sum overføringer		59 961	70 444	0	0

Porselen Brygge Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9	50 485 000	50 485 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 485 000</b>	<b>50 485 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	5	68 810	46 558
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>68 810</b>	<b>46 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 553 810</b>	<b>50 531 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		11 608	5 226
Periodisert kostnad		59 970	66 174
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 577</b>	<b>71 400</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		371 626	320 773
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>371 626</b>	<b>320 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>443 204</b>	<b>392 173</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>

Porselen Brygge Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	6	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	6	477 532	417 571
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>532 532</b>	<b>472 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	7, 9	10 620 000	10 620 000
Annen langsiktig gjeld - IN	7, 9	9 536 000	9 536 000
Borettsinnskudd	8, 9	30 234 000	30 234 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 125	59 968
Påløpne renter		2 357	1 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 482</b>	<b>61 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 464 482</b>	<b>50 451 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Porselen Brygge Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tore Christensen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Arild Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kåre Numme  
Styremedlem

**Porselen Brygge Borettslag**



## Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 397	5 093
<b>Sum</b>	<b>5 397</b>	<b>5 093</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	17 078
6602 Vedlikehold VVS	51 994	3 599
6603 Vedlikehold av el.anlegg	11 968	8 920
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	6 063
<b>Sum</b>	<b>63 962</b>	<b>35 659</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 131
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	844	616
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 644	1 625
<b>Sum</b>	<b>9 523</b>	<b>9 965</b>

### Note 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	68 810	46 558
<b>Sum</b>	<b>68 810</b>	<b>46 558</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.



## Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

### Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	55 000	55 000
2070 Akkumulert resultat	477 532	417 571
<b>Sum</b>	<b>532 532</b>	<b>472 571</b>

### Note 7 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12127213214</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	20 156 000
Lånesaldo 01.01:	10 620 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 620 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 154 713
Andelssaldo 01.01:	9 536 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 536 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>20 156 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127213214	1	2 636 000	2 636 000
	1	1 916 000	1 916 000
	1	1 836 000	1 836 000
	1	1 556 000	1 556 000
	1	1 476 000	1 476 000
	1	1 200 000	1 200 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12127213214 har første avdrag 30.03.2024 med kr 84 420	1	2 636 000	6 985
	1	1 916 000	5 077
	1	1 836 000	4 865
	1	1 556 000	4 123
	1	1 476 000	3 911
	1	1 200 000	3 180

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

Porselen Brygge Borettslag



Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

Note

**Note 8 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2250 Borettsinnskudd		30 234 000	30 234 000
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>30 234 000</b>	<b>30 234 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 9 - Gjeld sikret med pant**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr31.12.21</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		20 156 000	20 156 000
Borettsinnskudd		30 234 000	30 234 000
<b>Sum</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>			
Bygninger, garasjer og boder		50 485 000	50 485 000
<b>Sum</b>		<b>50 485 000</b>	<b>50 485 000</b>

Porselen Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Porselen Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Porselen Brygge Borettslag**

Styreleder	Tore Christensen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Arild Johnsen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Kåre Numme (sign.)	22.02.2023



## **Styret i Porselen Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**I Kantina hos Rørlegger'n på Tollnes**

**Mandag 27.03.2023 kl.18:00**

### **1. Konstituering**

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

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styreonoraret foreslås å holdes på samme lave nivå som i fjor.

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

**Følgende styremedlem er på valg for 2 år (2023-2025):**

Kåre Numme (2021-2023)

**Følgende varamedlem er på valg - 1 år av gangen (2023-2024):**

Bente R Tangen

Heidi Nornes Bryntesen

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00**

Arild Johnsen

Kåre Numme



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

Ingen saker mottatt

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 Porselen Brygge Borettslag for 2022

### Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tore Christensen, PORSELENSVEGEN 24  
Styremedlem, Arild Johnsen, PORSELENSVEGEN 24  
Styremedlem, Kåre Numme, PORSELENSVEGEN 24  
Varamedlem, Heidi Nornes Bryntesen, Porselensveien 24  
Varamedlem, Bente Ragnhild Tangen, PORSELENSVEGEN 24

Antall kvinner: Ingen kvinner  
Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 2 protokolerne saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Rengjøring av søppelrom og containere  
Kontroll - og rengjøring av alle sluk ute på bygget  
Kontroll - og rengjøring av varmevifte i garasje-anlegget  
Renhold av vegg under varmevifte  
Rengjøring og vask av garasjeanlegget  
Vedlikehold og spyling av avløpskum

Reparasjon av bod dør i garasje-anlegget  
Innføring av nye søppel-avfall rutiner fra 01 september  
Anskaffelse og montering av aluminiumsstige for å komme opp på taket på bodene i garasjeanlegget.

Innført rutiner for sparing av strøm i fellesområder

Forhandlet - og inngått ny leveringsavtale med Skagerak Varme om fjernvarme - som vil gjelde når deres nye nett er klart rundt 2024-25

### Fremtidsplaner

Rengjøring og spyling av gulv i garasjeanlegget  
Vedlikehold av Varmevifte i garasjeanlegget  
Rengjøring av søppelrom og containere



Vedlikehold og spyling av avløpskum - fjerning av fett  
Annet vedlikehold som det måtte bli behov for

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2023



## Disponible midler for Porselen Brygge Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	331 012	277 087
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	59 961	70 444
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-22 251	-16 519
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>37 710</b>	<b>53 925</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>368 722</b>	<b>331 012</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>357 114</b>	<b>325 787</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		610 044	610 044	610 000	650 000
Innkrevde felleskostnader renter		293 858	195 877	191 440	350 740
Leieinntekt garasjer		5 400	5 400	5 400	5 400
Målingsbasert inntekt		75 070	30 966	62 820	62 820
Salgsinntekter		0	2 255	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>984 372</b>	<b>844 542</b>	<b>869 660</b>	<b>1 068 960</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 397	5 093	5 300	5 600
Styre honorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 115	2 115	2 200	2 200
Forretningsfører honorar		31 428	30 510	31 500	32 700
Medlemskontigent		2 200	2 200	2 200	2 200
Kontigent NBBL		1 254	1 188	1 200	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 320	1 188	1 200	1 400
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	8 000	8 200
Vedlikehold	3	63 962	35 659	46 000	61 000
Vedlikehold heis		1 985	1 291	6 000	6 000
Serviceavtale heis		23 310	21 949	23 000	24 500
Serviceavtaler		5 383	16 910	26 000	26 000
Periodisk kontroll heis		0	6 425	0	7 000
Kabel-tv		61 160	59 400	62 500	65 000
Forsikring		38 736	36 651	41 000	42 000
Kommunale avgifter		137 176	145 405	133 000	160 000
Energi, strøm		61 938	54 024	47 000	70 000
Brensel, fjernvarme		74 842	37 246	62 820	62 820
Renhold, fellesareal		80 339	78 850	81 500	85 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		917	2 235	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 323	2 928	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 128	4 678	5 000	5 000
Andre driftskostnader	4	9 523	9 965	15 500	16 100
Bomiljø		1 050	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>632 369</b>	<b>578 566</b>	<b>616 920</b>	<b>700 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>352 003</b>	<b>265 976</b>	<b>252 740</b>	<b>368 940</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 816	345	0	3 000
Rentekostnad		293 858	195 877	191 440	350 740
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-292 042</b>	<b>-195 532</b>	<b>-191 440</b>	<b>-347 740</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 961</b>	<b>70 444</b>	<b>61 300</b>	<b>21 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		59 961	70 444	0	0
Sum overføringer		59 961	70 444	0	0

Porselen Brygge Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9	50 485 000	50 485 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 485 000</b>	<b>50 485 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	5	68 810	46 558
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>68 810</b>	<b>46 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 553 810</b>	<b>50 531 558</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		11 608	5 226
Periodisert kostnad		59 970	66 174
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 577</b>	<b>71 400</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		371 626	320 773
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>371 626</b>	<b>320 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>443 204</b>	<b>392 173</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>

Porselen Brygge Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	6	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	6	477 532	417 571
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>532 532</b>	<b>472 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	7, 9	10 620 000	10 620 000
Annen langsiktig gjeld - IN	7, 9	9 536 000	9 536 000
Borettsinnskudd	8, 9	30 234 000	30 234 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 125	59 968
Påløpne renter		2 357	1 193
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 482</b>	<b>61 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 464 482</b>	<b>50 451 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 997 013</b>	<b>50 923 731</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Porselen Brygge Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tore Christensen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Arild Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kåre Numme  
Styremedlem

**Porselen Brygge Borettslag**



## Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 397	5 093
<b>Sum</b>	<b>5 397</b>	<b>5 093</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Porselen Brygge Borettslag



Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

**Note 3 - Vedlikehold**

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	17 078
6602 Vedlikehold VVS	51 994	3 599
6603 Vedlikehold av el.anlegg	11 968	8 920
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	6 063
<b>Sum</b>	<b>63 962</b>	<b>35 659</b>

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

**Note 4 - Andre driftskostnader**

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 131
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	844	616
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 644	1 625
<b>Sum</b>	<b>9 523</b>	<b>9 965</b>

**Note 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold**

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	68 810	46 558
<b>Sum</b>	<b>68 810</b>	<b>46 558</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.



## Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

### Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	55 000	55 000
2070 Akkumulert resultat	477 532	417 571
<b>Sum</b>	<b>532 532</b>	<b>472 571</b>

### Note 7 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12127213214</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	20 156 000
Lånesaldo 01.01:	10 620 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 620 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 154 713
Andelssaldo 01.01:	9 536 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>9 536 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>20 156 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127213214	1	2 636 000	2 636 000
	1	1 916 000	1 916 000
	1	1 836 000	1 836 000
	1	1 556 000	1 556 000
	1	1 476 000	1 476 000
	1	1 200 000	1 200 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12127213214 har første avdrag 30.03.2024 med kr 84 420	1	2 636 000	6 985
	1	1 916 000	5 077
	1	1 836 000	4 865
	1	1 556 000	4 123
	1	1 476 000	3 911
	1	1 200 000	3 180

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

Porselen Brygge Borettslag



Noter for Porselen Brygge Borettslag orgnr: 912 823 121

Note

**Note 8 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2250 Borettsinnskudd		30 234 000	30 234 000
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>30 234 000</b>	<b>30 234 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 9 - Gjeld sikret med pant**

		<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr31.12.21</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		20 156 000	20 156 000
Borettsinnskudd		30 234 000	30 234 000
<b>Sum</b>		<b>50 390 000</b>	<b>50 390 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>			
Bygninger, garasjer og boder		50 485 000	50 485 000
<b>Sum</b>		<b>50 485 000</b>	<b>50 485 000</b>

Porselen Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Porselen Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Porselen Brygge Borettslag**

Styreleder	Tore Christensen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Arild Johnsen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Kåre Numme (sign.)	22.02.2023



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Porselen Brygge Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Porselen Brygge Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennneo document key: 4ZZXX-EY2ZX-FT00Y-OXLTk-6NUOH-OKTB4



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4ZZXX-EY2ZX-FT00Y-CXLTk-6NUOH-OKTB4

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>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Porselen Brygge Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Porselen Brygge Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pennneo document key: 4ZZXX-EY2ZX-FT00Y-OXLTk-6NUOH-OKTB4



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4ZZXX-EY2ZX-FT00Y-CXLTk-6NUOH-OKTB4

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>