



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 566 513
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTÅS NORD 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: Hilde Merete Henschien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 455 620	1 451 520
Sum inntekter		1 455 620	1 451 520
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 640	22 820
Annen driftskostnad	1,3,4	688 805	758 026
Sum kostnader		734 443	780 845
Driftsresultat		721 177	670 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 679	596
Sum finansinntekter		2 679	596
Annen finanskostnad		288 197	184 132
Sum finanskostnader		288 197	184 132
Netto finans		-285 518	-183 536
Ordinært resultat før skattekostnad		435 657	487 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		435 657	487 138
Årsresultat		435 659	487 139
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		435 659	487 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	20 186 700	20 186 700
Sum varige driftsmidler		20 456 949	20 186 700
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	457 026	555 086
Sum finansielle anleggsmidler		457 026	555 086
Sum anleggsmidler		20 913 976	20 741 786
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		71 516	63 857
Sum fordringer		71 516	63 857
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 115	72 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 115	72 330
Sum omløpsmidler		168 631	136 187
SUM EIENDELER		21 082 606	20 877 973
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 290 691	3 855 032
Sum opptjent egenkapital		4 290 691	3 855 032
Sum egenkapital	7	4 292 191	3 856 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,11	9 189 826	9 705 123
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1	7 240 172	7 240 172
Sum annen langsiktig gjeld		16 429 998	16 945 295
Sum langsiktig gjeld		16 429 998	16 945 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 250	76 093
Annen kortsiktig gjeld		2 168	53
Sum kortsiktig gjeld		360 418	76 146
Sum gjeld		16 790 416	17 021 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 082 606	20 877 973



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344129

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 566 513
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTÅS NORD 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: Hilde Merete Henschien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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: 981 566 513
BRATTÅS NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 455 620	1 451 520
Sum inntekter		1 455 620	1 451 520
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 640	22 820
Annen driftskostnad	1, 3, 4	688 805	758 026
Sum kostnader		734 443	780 845
Driftsresultat		721 177	670 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 679	596
Sum finansinntekter		2 679	596
Annen finanskostnad		288 197	184 132
Sum finanskostnader		288 197	184 132
Netto finans		-285 518	-183 536
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		435 657	487 138
Årsresultat		435 659	487 139
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		435 659	487 139



Organisasjonsnr: 981 566 513
BRATTÅS NORD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	20 186 700	20 186 700
Sum varige driftsmidler		20 456 949	20 186 700

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	457 026	555 086
Sum finansielle anleggsmidler		457 026	555 086

Sum anleggsmidler		20 913 976	20 741 786
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		71 516	63 857
Sum fordringer		71 516	63 857

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 115	72 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 115	72 330

Sum omløpsmidler		168 631	136 187
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		21 082 606	20 877 973
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	4 290 691	3 855 032
Sum opptjent egenkapital		4 290 691	3 855 032

Sum egenkapital	7	4 292 191	3 856 532
------------------------	----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,11	9 189 826	9 705 123
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11	7 240 172	7 240 172
Sum annen langsiktig gjeld		16 429 998	16 945 295
Sum langsiktig gjeld		16 429 998	16 945 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 250	76 093
Annen kortsiktig gjeld		2 168	53
Sum kortsiktig gjeld		360 418	76 146
Sum gjeld		16 790 416	17 021 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 082 606	20 877 973



Organisasjonsnr: 981 566 513
BRATTÅS NORD 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 Brattås Nord Borettslag pr. 31.12.22

Note

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.	60 041	49 245
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	435 659	487 139
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-270 249	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-515 298	-508 582
Endring avsetning framtidig vedlikehold	98 059	32 239
C: Årets endring disponible midler	-251 828	10 796
D: Disponible midler 31.12.	12	60 041
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-191 787	60 041

Brattås Nord Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		689 760	751 860	689 800	770 400
Innkrevde felleskostnader renter		238 680	180 360	238 700	406 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		511 560	507 780	511 500	442 400
Strømgifter		11 300	7 200	0	0
Salgsinntekter		4 320	4 320	0	0
Sum inntekter		1 455 620	1 451 520	1 440 000	1 619 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 605	5 276	5 500	5 800
Styrehonorar	2	40 000	20 000	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 640	2 820	2 900	5 700
Forretningsførerhonorar		37 710	36 630	37 800	39 200
Teknisk forvaltningsavtale		7 767	7 542	7 800	8 100
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 000	3 200
Kontigent NBBL		1 710	1 620	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 800	1 620	1 700	1 700
Brøyting - strøing		30 000	25 875	25 000	25 000
Plenklipp		21 514	20 489	22 000	10 000
Vedlikehold	3	106 558	234 234	435 000	84 200
Serviceavtaler		10 913	10 838	11 000	11 500
Kabel-tv		96 030	84 240	88 500	108 000
Forsikring		63 857	60 241	75 300	69 000
Kommunale avgifter		275 160	238 004	249 900	330 200
Energi, strøm		21 520	17 901	15 000	7 000
Andre driftskostnader	4	5 661	10 516	22 500	22 000
Sum driftskostnader		734 443	780 845	1 024 600	772 400
Driftsresultat		721 177	670 675	415 400	846 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 679	596	0	2 000
Rentekostnad		288 197	184 132	238 700	651 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-285 518	-183 536	-238 700	-649 000
Arsresultat		435 659	487 139	176 700	197 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		435 659	487 139	0	0
Sum overføringer		435 659	487 139	0	0

Brattås Nord Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	19 453 435	19 453 435
Tomter	5, 11	733 265	733 265
Anleggsmidler under oppbygging		270 249	0
Sum varige driftsmidler		20 456 949	20 186 700
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	457 026	555 086
Sum finansielle anleggsmidler		457 026	555 086
Sum anleggsmidler		20 913 976	20 741 786
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		71 516	63 857
Sum fordringer		71 516	63 857
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		97 115	72 330
Sum bankinnskudd og liknende		97 115	72 330
Sum omløpsmidler		168 631	136 187
SUM EIENDELER		21 082 606	20 877 973

Brattås Nord Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 500	1 500
Opptjent egenkapital	7	4 290 691	3 855 032
Sum egenkapital	7	4 292 191	3 856 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 11	9 189 826	9 705 123
Etableringstilskudd	9	490 172	490 172
Borettsinnskudd	10, 11	6 750 000	6 750 000
Sum langsiktig gjeld		16 429 998	16 945 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 250	76 093
Påløpne renter		2 168	53
Sum kortsiktig gjeld		360 418	76 146
Sum gjeld		16 790 416	17 021 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 082 606	20 877 973

Porsgrunn 31.12.2022
Brattås Nord Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hilde Merete Henschien
Leder

Bjørn Einar Kjær
Styremedlem

Eivind Olsen Tuvnes
Styremedlem

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

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	5 605	5 276
Sum	5 605	5 276

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	40 000	20 000
Sum	40 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	73 592	192 165
6603 Vedlikehold av el.anlegg	16 279	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	6 688	42 069
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	106 558	234 234

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
6462 Containerleie, søppeltømming	0	6 990
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	828	792
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 958	1 665
7790 Andre kostnader	0	202
Sum	5 661	10 516

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 453 435	733 265
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 453 435	733 265
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 453 435	733 265
Anskaffelsesår :	2001	2001
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	457 026	555 086
Sum	457 026	555 086

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



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 500	1 500
2070 Akkumulert resultat	4 290 691	3 855 032
Sum	4 292 191	3 856 532

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB
Lånenummer:	12133120244	82108233806
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2009
Rentesats:	4.05 %	4.26 %
Betingelser:		fast 300617
Beregnet innfridd:	30.03.2031	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	724 000	13 178 000
Lånesaldo 01.01:	483 190	9 221 933
Avdrag i perioden:	46 066	469 232
Lånesaldo 31.12:	437 125	8 752 701
Saldo 5 år frem i tid:	190 797	6 623 089

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133120244	15	29 142	437 130
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108233806	15	583 513	8 752 695

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

Note 9 - Etableringstilskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2283 Etableringstilskudd	490 172	490 172
Sum	490 172	490 172

Etableringstilskuddet er bokført som gjeld, men skal normalt ikke tilbakebetales. Beløpet inntektsføres over avskrivningsperioden og inngår i andre inntekter.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	6 750 000	6 750 000
Sum	11	6 750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	9 189 826	9 705 123
Borettsinnskudd	6 750 000	6 750 000
Sum	15 939 826	16 455 123
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	733 265	733 265
Bygninger, garasjer og boder	19 453 435	19 453 435
Sum	20 186 700	20 186 700

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 12 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2023 med positivt resultat. Til tross for det, kan borettslaget komme i en situasjon som må løses ved opptak av lån.

Brattås Nord Borettslag



Resultat og balanse med noter for Brattås Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattås Nord Borettslag

Styreleder	Hilde Merete Henschien (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Bjørn Einar Kjær (sign.)	26.02.2023
Styremedlem	Eivind Olsen Tuvnes (sign.)	26.02.2023



Styret i Brattås Nord Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Onsdag 22.03.2023 kl.18:00

Møtet avholdes på Brattås skole, lærerværelset (i brakkene).

I tillegg åpner vi for parallelt digitalt møte, på Google Meet: meet.google.com/ipx-ahed-kbw. Det digitale møtet blir da presentert på skjerm i det fysiske møtet.

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 for arbeid i 2022

Styret foreslår å utbetale styrehonorar for 2022; kr. 20.000,- til styreleder, og kr. 10.000,- til hvert av styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å utbetale styrehonorar for 2021; kr. 20.000,- til styreleder, og kr. 10.000,- til hvert av styremedlemmene.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer 2023

Bakgrunn for valget: Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen, men hvert sitt år, slik at styret ikke får for stor utskiftning på en gang. Hvem som er styremedlem nå, står i Årsmeldingen.

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen, og deltar ikke ordinært på styremøter.

I år er følgende roller på valg:

Styremedlem, Bjørn Einar Kjær, Venusvegen 19

Styremedlem, Eivind Olsen Tuvnes, Siriusvegen 114 B

Varamedlem, Morten Ruud Kristiansen, Venusvegen 23



Varamedlem, Tor Ove Grønsberg, Venusvegen 13
Varamedlem, Bjørn Follaug, Venusvegen 11
Andre andelseiere som ønsker å delta i styret oppfordres særlig til å delta på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret har ingen forslag til vedtak, og håper så mange som mulig stiller på generalforsamling - og gjerne som kandidater til valg for rollene som er på valg i år!

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

Alle borettslagene i PBBL kan delta på PBBLs generalforsamling. Vi velger en delegat fra Brattås Nord Borettslag som deltar på denne.
Ordinært pleier styreleder å delta, men om andre har ønske om å delta, er det bare å si fra!

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styreleder stiller som delegat på PBBLs generalforsamling, og at en av styremedlemmene er varadelegat.

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

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 Brattås Nord Borettslag for 2022

Generell informasjon om BNB

Brattås Nord Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Vi ønsker at vi sammen kan sørge for en godt vedlikeholdt bygningsmasse, for å ivareta våre boenheter i best mulig grad. Brattås Nord Borettslag er et lite borettslag, og vi er glad for at alle bidrar til et godt miljø, og at vi ivaretar uteområdet vårt sammen på en god måte.

Styret i BNB for 2022

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Hilde Merete Henschien, Venusvegen 17
Styremedlem, Bjørn Einar Kjær, Venusvegen 19
Styremedlem, Eivind Olsen Tuvnes, Siriusvegen 114 B
Varamedlem, Morten Ruud Kristiansen, Venusvegen 23
Varamedlem, Tor Ove Grønsberg, Venusvegen 13
Varamedlem, Bjørn Follaug, Venusvegen 11

Antall kvinner: 1 kvinne
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Styrets møtevirksomhet i 2022

Styremøter har vært gjennomført digitalt i 2022. Utover styremøtene har styreavgjørelser vært håndtert på epost og i Messengergruppe sammen av de tre styremedlemmene.

Styret har protokollført 3 saker i 2022; utskifting av vindu V31, overføring av penger fra vedlikeholdskonto til driftskonto, samt budsjett 2023. Styret har i 2022 ikke hatt saker om godkjenning av andelseiere.

I 2022 har det blitt avholdt 3 digitale styremøter, hvor mottatte saker har vært behandlet.

For øvrig har spørsmål fra beboere har vært håndtert fortløpende gjennom året.

BNB har avholdt en ekstraordinær generalforsamling i 2.11.2022 for beslutninger knyttet til el-bil ladere i garasjene i borettslaget.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med i 2022

Skatteetaten

Også i 2022 har styret arbeidet med klagesak til Skatteetaten, som ble sendt inn november 2020. Etter klagesak, og nye målinger, fikk borettslaget vedtak om endringer for boliger omsatt etter 1.7.2018 som fikk endret markedsverdi. BNB klaget på vedtaket, ettersom det innebærer at boliger omsatt før 1.7.2018 har høyere markedsverdi hos Skatteetaten enn boligene som er omsatt etter 1.7.2018. 23.1.2023 fikk borettslaget svar på klagen, og fikk ikke medhold. Markedsverdiene blir derfor slik de er nå videre.



Dugnad

Våren 2022 ble det gjennomført dugnad i BNB. Oppgaver ble publisert på Facebooksiden, slik at andelseiere kunne bidra en dag det passet for dem. Styret vurderer endringer i gjennomføring av dugnad i 2023, for å ivareta borettslagets ytre områder bedre.

Maling

Det er nødvendig med maling av borettslagets bygningsmasse. I 2022 ble andelseiere oppfordret til egeninnsats og både vask og maling av egne vegger og garasjeanlegget. Maling og utstyr ble kjøpt inn, men styret ser at behovet for ytterligere arbeid i 2023 er nødvendig for å ivareta borettslagets bygninger bedre.

Grunnforhold

Bo-Service har fått oppdrag om å undersøke grunnholdene i borettslaget, og foreta målinger over tid. Målinger er gjennomført i 2022, og fortsetter framover for å gjøre tilsvarende målinger over tid.

Økonomi

Borettslagets utgifter knyttet til avdrag og renter på lån, samt kommunale avgifter er relativt store. Styret forsøker å holde fellesutgiftene lave, og har derfor vært i kontakt med banken for å reforhandle rentene på lånet. Styret har som nevnt også forsøkt å klage på markedsverdien som ligger til grunn for kommunens eiendomsskatt, uten å få medhold for alle enheter.

Fremtidsplaner for BNB

Lekeplassen

Lekeplassen i borettslaget behøver oppgradering for forsvarlig bruk. Styret behøver hjelp fra en "lekeplassgruppe" som kan undersøke nødvendig behov, samt muligheter for søknader om tilskudd fra eksterne bidragsytere.

Utvendig maling

Borettslagets bygninger behøver å males, flere steder. For å redusere utgiftene til eksternt hjelp, prioriteres dugnadsarbeid og egeninnsats fra andelseiere i første omgang.

Grunnforhold

Styret fortsetter samarbeidet med Bo-Service for å avklare og måle tilstand på grunnforhold rundt borettslaget. Dette er målinger som må gjennomføres over tid, for å undersøke om grunnforholdene er tilstrekkelig gode, og om det fortsatt skjer endringer.

Økonomi

For å begrense andelseieres månedlige fellesutgifter, forsøker styret også fremover å holde utgiftene i borettslaget lave.

Borettslagets største utgifter er avdrag og renter i banken, samt kommunale avgifter. For å redusere renteutgiftene over tid, ønsker styret ikke i første omgang å be om avdragsfrihet i banken. Styret har ikke nådd fram med klage på markedsverdi på alle enheter, og ser derfor ikke store mulighetsrom i å redusere disse utgiftene i første omgang.

Derfor blir egeninnsats og dugnad de viktigste tiltakene borettslagets andelseiere nå har, for å bidra til å holde fellesutgiftene i borettslaget stabile - og for samtidig å ivareta borettslagets eiendomsmasse. Styret ser fram til felles innsats for å få dette til fremover, for eksempel med ekstra dugnadsdager, reduserte fellesutgifter for ekstrainnsats på maling og vedlikehold, og lekeplassgruppe. Dette vil styret diskutere videre med andelseiere i beboermøte etter generalforsamling 2023.



Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2023



Disponible midler for Brattås Nord Borettslag pr. 31.12.22

Note

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.	60 041	49 245
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	435 659	487 139
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-270 249	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-515 298	-508 582
Endring avsetning framtidig vedlikehold	98 059	32 239
C: Årets endring disponible midler	-251 828	10 796
D: Disponible midler 31.12.	12	60 041
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-191 787	60 041

Brattås Nord Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		689 760	751 860	689 800	770 400
Innkrevde felleskostnader renter		238 680	180 360	238 700	406 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		511 560	507 780	511 500	442 400
Strømgifter		11 300	7 200	0	0
Salgsinntekter		4 320	4 320	0	0
Sum inntekter		1 455 620	1 451 520	1 440 000	1 619 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 605	5 276	5 500	5 800
Styrehonorar	2	40 000	20 000	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 640	2 820	2 900	5 700
Forretningsførerhonorar		37 710	36 630	37 800	39 200
Teknisk forvaltningsavtale		7 767	7 542	7 800	8 100
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 000	3 200
Kontigent NBBL		1 710	1 620	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 800	1 620	1 700	1 700
Brøyting - strøing		30 000	25 875	25 000	25 000
Plenklipp		21 514	20 489	22 000	10 000
Vedlikehold	3	106 558	234 234	435 000	84 200
Serviceavtaler		10 913	10 838	11 000	11 500
Kabel-tv		96 030	84 240	88 500	108 000
Forsikring		63 857	60 241	75 300	69 000
Kommunale avgifter		275 160	238 004	249 900	330 200
Energi, strøm		21 520	17 901	15 000	7 000
Andre driftskostnader	4	5 661	10 516	22 500	22 000
Sum driftskostnader		734 443	780 845	1 024 600	772 400
Driftsresultat		721 177	670 675	415 400	846 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 679	596	0	2 000
Rentekostnad		288 197	184 132	238 700	651 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-285 518	-183 536	-238 700	-649 000
Arsresultat		435 659	487 139	176 700	197 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		435 659	487 139	0	0
Sum overføringer		435 659	487 139	0	0

Brattås Nord Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	19 453 435	19 453 435
Tomter	5, 11	733 265	733 265
Anleggsmidler under oppbygging		270 249	0
Sum varige driftsmidler		20 456 949	20 186 700
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	457 026	555 086
Sum finansielle anleggsmidler		457 026	555 086
Sum anleggsmidler		20 913 976	20 741 786
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		71 516	63 857
Sum fordringer		71 516	63 857
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		97 115	72 330
Sum bankinnskudd og liknende		97 115	72 330
Sum omløpsmidler		168 631	136 187
SUM EIENDELER		21 082 606	20 877 973

Brattås Nord Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 500	1 500
Opptjent egenkapital	7	4 290 691	3 855 032
Sum egenkapital	7	4 292 191	3 856 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 11	9 189 826	9 705 123
Etableringstilskudd	9	490 172	490 172
Borettsinnskudd	10, 11	6 750 000	6 750 000
Sum langsiktig gjeld		16 429 998	16 945 295
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 250	76 093
Påløpne renter		2 168	53
Sum kortsiktig gjeld		360 418	76 146
Sum gjeld		16 790 416	17 021 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 082 606	20 877 973

Porsgrunn 31.12.2022
Brattås Nord Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hilde Merete Henschien
Leder

Bjørn Einar Kjær
Styremedlem

Eivind Olsen Tuvnes
Styremedlem

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

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	5 605	5 276
Sum	5 605	5 276

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	40 000	20 000
Sum	40 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	73 592	192 165
6603 Vedlikehold av el.anlegg	16 279	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	6 688	42 069
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	106 558	234 234

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
6462 Containerleie, søppeltømming	0	6 990
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	828	792
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 958	1 665
7790 Andre kostnader	0	202
Sum	5 661	10 516

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 453 435	733 265
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 453 435	733 265
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 453 435	733 265
Anskaffelsesår :	2001	2001
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	457 026	555 086
Sum	457 026	555 086

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



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 500	1 500
2070 Akkumulert resultat	4 290 691	3 855 032
Sum	4 292 191	3 856 532

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB
Lånenummer:	12133120244	82108233806
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2009
Rentesats:	4.05 %	4.26 %
Betingelser:		fast 300617
Beregnet innfridd:	30.03.2031	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	724 000	13 178 000
Lånesaldo 01.01:	483 190	9 221 933
Avdrag i perioden:	46 066	469 232
Lånesaldo 31.12:	437 125	8 752 701
Saldo 5 år frem i tid:	190 797	6 623 089

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133120244	15	29 142	437 130
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108233806	15	583 513	8 752 695

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

Note 9 - Etableringstilskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2283 Etableringstilskudd	490 172	490 172
Sum	490 172	490 172

Etableringstilskuddet er bokført som gjeld, men skal normalt ikke tilbakebetales. Beløpet inntektsføres over avskrivningsperioden og inngår i andre inntekter.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	6 750 000	6 750 000
Sum	11	6 750 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	9 189 826	9 705 123
Borettsinnskudd	6 750 000	6 750 000
Sum	15 939 826	16 455 123
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	733 265	733 265
Bygninger, garasjer og boder	19 453 435	19 453 435
Sum	20 186 700	20 186 700

Brattås Nord Borettslag



Noter for Brattås Nord Borettslag orgnr: 981 566 513

Note 12 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Det skyldes store vedlikeholdskostnader og underskudd. Styret har vedtatt budsjett for 2023 med positivt resultat. Til tross for det, kan borettslaget komme i en situasjon som må løses ved opptak av lån.

Brattås Nord Borettslag



Resultat og balanse med noter for Brattås Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattås Nord Borettslag

Styreleder	Hilde Merete Henschien (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Bjørn Einar Kjær (sign.)	26.02.2023
Styremedlem	Eivind Olsen Tuvnes (sign.)	26.02.2023



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 Brattås Nord Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 modifiserer 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, 28.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: WHFNF-F50V7-D6TM4-138TZ-Q748E-K2Q5P



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: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 13:51:48 UTC



Penneo DokumentID: WHFNI-F50V7-D6TM4-138TZ-Q748E-K2Q5P

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>



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 Brattås Nord Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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 modifiserer 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, 28.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: WHFNF-F50V7-D6TM4-138TZ-Q748E-K2Q5P



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: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 13:51:48 UTC



Penneo DokumentID: WHFNI-F50V7-D6TM4-138TZ-Q748E-K2Q5P

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>