



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 977 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØVVSJØTOPPEN 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: Linda Kristin Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		741 708	702 720
Sum inntekter		741 708	702 720
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	26 243	26 671
Annen driftskostnad	1,4,5,6	298 134	273 983
Sum kostnader		324 377	300 654
Driftsresultat		417 331	402 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 806	202
Sum finansinntekter		1 806	202
Annen finanskostnad		449 328	288 719
Sum finanskostnader		449 328	288 719
Netto finans		-447 522	-288 517
Ordinært resultat før skattekostnad		-30 191	113 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		-30 191	113 549
Årsresultat		-30 191	113 549
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-30 191	113 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	27 600 000	27 600 000
Maskiner og anlegg	7	39 152	44 204
Sum varige driftsmidler		27 639 152	27 644 204
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	114 424	54 028
Sum finansielle anleggsmidler		114 424	54 028
Sum anleggsmidler		27 753 576	27 698 232
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 924	318 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 924	318 222
Sum omløpsmidler		233 924	318 222
SUM EIENDELER		27 987 500	28 016 454
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	319 443	349 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		319 443	349 634
Sum egenkapital	10	379 443	409 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	16 560 000	16 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	11 040 000	11 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 428	0
Annen kortsiktig gjeld		3 630	6 820
Sum kortsiktig gjeld		8 058	6 820
Sum gjeld		27 608 058	27 606 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 987 500	28 016 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 445833

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 977 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØVSJØTOPPEN 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: Linda Kristin Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 918 977 163
LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		741 708	702 720
Sum inntekter		741 708	702 720
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	26 243	26 671
Annen driftskostnad	1,4,5,6	298 134	273 983
Sum kostnader		324 377	300 654
Driftsresultat		417 331	402 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 806	202
Sum finansinntekter		1 806	202
Annen finanskostnad		449 328	288 719
Sum finanskostnader		449 328	288 719
Netto finans		-447 522	-288 517
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-30 191	113 549
Årsresultat		-30 191	113 549
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-30 191	113 549



Organisasjonsnr: 918 977 163
LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	27 600 000	27 600 000
Maskiner og anlegg	7	39 152	44 204
Sum varige driftsmidler		27 639 152	27 644 204

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	114 424	54 028
Sum finansielle anleggsmidler		114 424	54 028

Sum anleggsmidler		27 753 576	27 698 232
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		233 924	318 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		233 924	318 222

Sum omløpsmidler		233 924	318 222
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		27 987 500	28 016 454
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	319 443	349 634
Sum opptjent egenkapital		319 443	349 634

Sum egenkapital	10	379 443	409 634
------------------------	-----------	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	16 560 000	16 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	11 040 000	11 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 428	0
Annen kortsiktig gjeld		3 630	6 820
Sum kortsiktig gjeld		8 058	6 820
Sum gjeld		27 608 058	27 606 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 987 500	28 016 454



Organisasjonsnr: 918 977 163
LØVSJØTOPPEN 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 Løvsjøtoppen 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.	311 402	219 821
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-30 191	113 549
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 052	5 052
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-60 395	-27 020
C: Årets endring disponible midler	-85 535	91 581
D: Disponible midler 31.12.	225 867	311 402
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	225 867	311 402



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		323 136	363 168	323 136	333 400
Innkrevde felleskostnader renter		418 572	339 552	404 200	745 200
Sum inntekter		741 708	702 720	727 336	1 078 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 300	5 700
Styrehonorar	2	23 000	20 000	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 243	3 296	2 800	3 300
Forretningsførerhonorar		27 696	26 892	27 700	28 700
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 500	2 500
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 400	1 400
Sikringsfond felleskostnader		1 440	1 296	1 400	1 400
Brøyting - strøing		1 250	2 000	5 000	3 000
Andre lønnskostnader	3	0	3 375	0	0
Vedlikehold	4	1 545	0	30 000	30 000
Serviceavtaler		12 990	0	0	13 000
Kabel-tv		52 176	49 650	52 700	55 400
Forsikring		37 990	35 050	37 900	41 000
Kommunale avgifter		138 168	122 500	128 700	166 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	14 978	0	0
Andre driftskostnader	5	9 449	6 375	9 500	10 000
Bomiljø		1 161	1 355	0	1 000
Avskrivninger	6	5 052	5 052	5 100	5 100
Sum driftskostnader		324 377	300 654	333 000	390 500
Driftsresultat		417 331	402 066	394 336	688 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 806	202	0	1 000
Rentekostnad		449 328	288 719	404 200	745 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-447 522	-288 517	-404 200	-744 200
Årsresultat		-30 191	113 549	-9 864	-56 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-30 191	113 549	0	0
Sum overføringer		-30 191	113 549	0	0

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	23 600 000	23 600 000
Tomter	8, 13	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	7	39 152	44 204
Sum varige driftsmidler		27 639 152	27 644 204
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	114 424	54 028
Sum finansielle anleggsmidler		114 424	54 028
Sum anleggsmidler		27 753 576	27 698 232
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		233 924	318 222
Sum bankinnskudd og liknende		233 924	318 222
Sum omløpsmidler		233 924	318 222
SUM EIENDELER		27 987 500	28 016 454

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	319 443	349 634
Sum egenkapital	10	379 443	409 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	12, 13	11 040 000	11 040 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 051
Leverandørgjeld		4 428	0
Påløpne renter		3 630	1 769
Sum kortsiktig gjeld		8 058	6 820
Sum gjeld		27 608 058	27 606 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 987 500	28 016 454

Porsgrunn 31.12.2022
Løvsjøtoppen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linda Kristin Pettersen
Leder

Malin Bøe Gudmundsen
Styremedlem

Beate Berge
Styremedlem

Løvsjøtoppen Borettslag



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

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	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	23 000	20 000
Sum	23 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Løvsjøtoppen Borettslag



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5102 Tidlønn	0	3 000
5150 Oppptjente feriepenger	0	375
Sum	0	3 375

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	1 145	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	400	0
Sum	1 545	0

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	5 030	3 150
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	992	844
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 552	1 513
Sum	9 449	6 375

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	5 052	5 052
Sum	5 052	5 052



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 7 - Andre driftsmidler

	Søppelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 519
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 366
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 152
Årets avskrivninger :	5 052
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 600 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	114 424	54 028
Sum	114 424	54 028

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 Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	319 443	349 634
Sum	379 443	409 634

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12138249652
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	16 560 000
Lånesaldo 01.01:	16 560 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	16 560 000
Saldo 5 år frem i tid:	16 560 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138249652	12	1 380 000	16 560 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 12138249652 har første avdrag 30.09.2037 med kr 132 920	12	1 380 000	3 692

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

Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		11 040 000	11 040 000
Sum	13	11 040 000	11 040 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	27 600 000	27 600 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	23 639 152	23 644 204
Sum	27 639 152	27 644 204



Resultat og balanse med noter for Løvsjøtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvsjøtoppen Borettslag

Styreleder	Linda Kristin Pettersen (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Beate Berge (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	13.04.2023



Styret i Løvsjøtoppen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 25.05.2023 kl.18:00
Vestavegen 16

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

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

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

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 Løvsjøtoppen Borettslag for 2022

Generell informasjon

Løvsjøtoppen 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, Linda Kristin Pettersen, VESTAVEGEN 16
Styremedlem, Beate Berge, VESTAVEGEN 21
Styremedlem, Malin Bøe Gudmundsen, Vestavegen 18
Varamedlem, Vibeke Eika, VESTAVEGEN 22
Varamedlem, Laila Wik, VESTAVEGEN 13

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 2 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt ingen saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har arbeidet med å bedre trivsel og prøve å øke antall parkeringsplasser slik at vi har litt ekstra i forhold til utgangspunktet . Nye solcelle lamper er montert mellom 2 v boligene . Det vil nå i våres utføres utvendig husvask og en ekstra bod vil endelig bli satt opp for oppbevaring av felles redskaper . Vi vil også i år gjennomføre felles dugnad på alle våre felles områder

Fremtidsplaner

Styret i Løvsjøtoppen borettslag vil også i fremtiden jobbe for trivsel og et hyggelig miljø for alle som bor her

Vi tar tak i ting og utfordringer etterhvert som de dukker opp . Det er ingen store oppgaver i den nærmeste fremtid av vedlikeholdsarbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2023



Disponible midler for Løvsjøtoppen 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.	311 402	219 821
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-30 191	113 549
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	5 052	5 052
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-60 395	-27 020
C: Årets endring disponible midler	-85 535	91 581
D: Disponible midler 31.12.	225 867	311 402
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	225 867	311 402



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		323 136	363 168	323 136	333 400
Innkrevde felleskostnader renter		418 572	339 552	404 200	745 200
Sum inntekter		741 708	702 720	727 336	1 078 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 449	5 139	5 300	5 700
Styrehonorar	2	23 000	20 000	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 243	3 296	2 800	3 300
Forretningsførerhonorar		27 696	26 892	27 700	28 700
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 500	2 500
Kontigent NBBL		1 368	1 296	1 400	1 400
Sikringsfond felleskostnader		1 440	1 296	1 400	1 400
Brøyting - strøing		1 250	2 000	5 000	3 000
Andre lønnskostnader	3	0	3 375	0	0
Vedlikehold	4	1 545	0	30 000	30 000
Serviceavtaler		12 990	0	0	13 000
Kabel-tv		52 176	49 650	52 700	55 400
Forsikring		37 990	35 050	37 900	41 000
Kommunale avgifter		138 168	122 500	128 700	166 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	14 978	0	0
Andre driftskostnader	5	9 449	6 375	9 500	10 000
Bomiljø		1 161	1 355	0	1 000
Avskrivninger	6	5 052	5 052	5 100	5 100
Sum driftskostnader		324 377	300 654	333 000	390 500
Driftsresultat		417 331	402 066	394 336	688 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 806	202	0	1 000
Rentekostnad		449 328	288 719	404 200	745 200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-447 522	-288 517	-404 200	-744 200
Årsresultat		-30 191	113 549	-9 864	-56 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-30 191	113 549	0	0
Sum overføringer		-30 191	113 549	0	0

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	23 600 000	23 600 000
Tomter	8, 13	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	7	39 152	44 204
Sum varige driftsmidler		27 639 152	27 644 204
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	114 424	54 028
Sum finansielle anleggsmidler		114 424	54 028
Sum anleggsmidler		27 753 576	27 698 232
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		233 924	318 222
Sum bankinnskudd og liknende		233 924	318 222
Sum omløpsmidler		233 924	318 222
SUM EIENDELER		27 987 500	28 016 454

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	319 443	349 634
Sum egenkapital	10	379 443	409 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	12, 13	11 040 000	11 040 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 051
Leverandørgjeld		4 428	0
Påløpne renter		3 630	1 769
Sum kortsiktig gjeld		8 058	6 820
Sum gjeld		27 608 058	27 606 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 987 500	28 016 454

Porsgrunn 31.12.2022
Løvsjøtoppen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linda Kristin Pettersen
Leder

Malin Bøe Gudmundsen
Styremedlem

Beate Berge
Styremedlem

Løvsjøtoppen Borettslag



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

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	5 449	5 139
Sum	5 449	5 139

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	23 000	20 000
Sum	23 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Løvsjøtoppen Borettslag



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5102 Tidlønn	0	3 000
5150 Oppptjente feriepenger	0	375
Sum	0	3 375

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	1 145	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	400	0
Sum	1 545	0

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	5 030	3 150
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	992	844
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 552	1 513
Sum	9 449	6 375

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	5 052	5 052
Sum	5 052	5 052



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 7 - Andre driftsmidler

	Søppelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 519
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 366
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 152
Årets avskrivninger :	5 052
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 600 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	114 424	54 028
Sum	114 424	54 028

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 Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	319 443	349 634
Sum	379 443	409 634

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12138249652
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	16 560 000
Lånesaldo 01.01:	16 560 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	16 560 000
Saldo 5 år frem i tid:	16 560 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138249652	12	1 380 000	16 560 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 12138249652 har første avdrag 30.09.2037 med kr 132 920	12	1 380 000	3 692

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	13	11 040 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	27 600 000	27 600 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	23 639 152	23 644 204
Sum	27 639 152	27 644 204



Resultat og balanse med noter for Løvsjøtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvsjøtoppen Borettslag

Styreleder	Linda Kristin Pettersen (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Beate Berge (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	13.04.2023



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 Løvsjøtoppen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvsjøtoppen 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, 18.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennneo document key: ZZ252-2XT0E-TWDHD-C4D4I-DUEWE-6HKUO



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: 217.111.xxx.xxx

2023-04-18 12:06:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZ252-ZXT0E-TWDHD-C4D4f-DUEWE-6HKJO

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 Løvsjøtoppen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvsjøtoppen 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, 18.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennneo document key: ZZ252-2XT0E-TWDHD-C4D4I-DUEWE-6HKUO



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: 217.111.xxx.xxx

2023-04-18 12:06:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZ252-ZXT0E-TWDHD-C4D4f-DUEWE-6HKJO

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>