



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 968 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORRØNA BRYGGE I 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: Leif Myrtvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 468 947	1 204 129
Sum inntekter		1 468 947	1 204 129
Kostnader			
Lønnskostnad	2	37 653	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4,5	883 482	798 509
Sum kostnader		921 135	832 739
Driftsresultat		547 812	371 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 365	691
Sum finansinntekter		3 365	691
Annen finanskostnad		534 496	347 569
Sum finanskostnader		534 496	347 569
Netto finans		-531 131	-346 878
Ordinært resultat før skattekostnad		16 681	24 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 681	24 512
Årsresultat		16 681	24 511
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		16 681	24 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	68 150 000	68 150 000
Maskiner og anlegg	6	19 913	24 891
Sum varige driftsmidler		68 169 913	68 174 891
Sum anleggsmidler		68 169 913	68 174 891
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	122 900	64 308
Sum fordringer		122 900	64 308
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 781	646 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 781	646 434
Sum omløpsmidler		698 680	710 741
SUM EIENDELER		68 868 593	68 885 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	550 230	533 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		550 230	533 549
Sum egenkapital	9	625 230	608 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	19 228 000	20 528 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	48 922 000	47 622 000
Sum annen langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 201	40 446
Annen kortsiktig gjeld	13	44 162	86 637
Sum kortsiktig gjeld		93 363	127 083
Sum gjeld		68 243 363	68 277 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 868 593	68 885 632



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376894

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 968 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORRØNA BRYGGE I 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: Leif Myrtvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 914 968 933
NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 468 947	1 204 129
Sum inntekter		1 468 947	1 204 129
Kostnader			
Lønnskostnad	2	37 653	34 230
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	883 482	798 509
Sum kostnader		921 135	832 739
Driftsresultat		547 812	371 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 365	691
Sum finansinntekter		3 365	691
Annen finanskostnad		534 496	347 569
Sum finanskostnader		534 496	347 569
Netto finans		-531 131	-346 878
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 681	24 512
Årsresultat		16 681	24 511
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		16 681	24 511



Organisasjonsnr: 914 968 933
NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	7,12	68 150 000	68 150 000
Maskiner og anlegg			
	6	19 913	24 891
Sum varige driftsmidler			
		68 169 913	68 174 891
Sum anleggsmidler			
		68 169 913	68 174 891
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	8	122 900	64 308
Sum fordringer			
		122 900	64 308
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		575 781	646 434
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		575 781	646 434
Sum omløpsmidler			
		698 680	710 741
SUM EIENDELER			
		68 868 593	68 885 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
	9	75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital			
		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	9	550 230	533 549
Sum opptjent egenkapital			
		550 230	533 549
Sum egenkapital			
	9	625 230	608 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	10,12	19 228 000	20 528 000



Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12	48 922 000	47 622 000
Sum annen langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 201	40 446
Annen kortsiktig gjeld	13	44 162	86 637
Sum kortsiktig gjeld		93 363	127 083
Sum gjeld		68 243 363	68 277 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 868 593	68 885 632



Organisasjonsnr: 914 968 933
NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Norrøna Brygge I 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.	583 658	554 169
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	16 681	24 511
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 978	4 978
C: Årets endring disponible midler	21 659	29 489
D: Disponible midler 31.12.	605 318	583 658
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	518 028	573 681



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		597 012	597 012	597 000	700 000
Innkrevde felleskostn. kabelTV/bredbånd		84 960	81 000	0	90 000
Innkrevde felleskostnader kabelTV		0	0	85 000	0
Innkrevde felleskostnader renter		534 496	347 571	390 312	760 000
Andre inntekter		1 139	0	0	0
Målingsbasert inntekt		220 540	152 164	100 000	250 000
Salgsinntekter		30 800	26 382	28 000	30 000
Sum inntekter		1 468 947	1 204 129	1 200 312	1 830 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 605	5 276	5 500	5 900
Styrehonorar	2	33 000	30 000	33 000	33 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 653	4 230	4 300	4 700
Forretningsførerhonorar		38 646	37 518	38 700	40 200
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 100	3 200
Kontigent NBBL		1 710	1 620	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 800	1 620	1 700	1 900
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Vedlikehold	3	4 163	22 724	35 000	20 000
Vedlikehold heis		1 513	1 291	0	5 000
Serviceavtale heis		23 400	23 400	25 000	25 000
Serviceavtaler		22 129	15 934	17 000	53 600
Periodisk kontroll heis		0	10 160	0	0
Kabel-tv		81 000	81 000	85 000	90 000
Forsikring		32 516	30 676	32 600	35 200
Kommunale avgifter		247 642	233 284	250 000	295 000
Energi, strøm		109 793	78 858	85 000	110 000
Brensel, fjernvarme		232 169	178 509	100 000	250 000
Renhold, fellesareal		44 152	42 586	42 000	47 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 326	2 788	0	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	200	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 411	5 066	0	5 600
Andre driftskostnader	4	13 795	10 365	25 000	16 300
Bomiljø		850	0	0	4 000
Avskrivninger	5	4 978	4 978	5 000	5 000
Sum driftskostnader		921 135	832 739	797 500	1 062 600
Driftsresultat		547 812	371 389	402 812	767 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 365	691	0	1 000
Rentekostnad		534 496	347 569	390 312	760 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-531 131	-346 878	-390 312	-759 000
Årsresultat		16 681	24 511	12 500	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		16 681	24 511	0	0
Sum overføringer		16 681	24 511	0	0

Norrøna Brygge I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	64 425 000	64 425 000
Tomter	7, 12	3 725 000	3 725 000
Andre driftsmidler	6	19 913	24 891
Sum varige driftsmidler		68 169 913	68 174 891
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		68 169 913	68 174 891
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 290	9 978
Andre fordringer	8	1 139	21 814
Periodisert kostnad		34 471	32 516
Sum fordringer		122 900	64 308
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		575 781	646 434
Sum bankinnskudd og liknende		575 781	646 434
Sum omløpsmidler		698 680	710 741
SUM EIENDELER		68 868 593	68 885 632

Norrøna Brygge I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	75 000	75 000
Opptjent egenkapital	9	550 230	533 549
Sum egenkapital	9	625 230	608 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	19 228 000	20 528 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	8 032 000	6 732 000
Borettsinnskudd	11, 12	40 890 000	40 890 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 201	40 446
Påløpne renter		4 162	2 137
Annen kortsiktig gjeld	13	40 000	84 500
Sum kortsiktig gjeld		93 363	127 083
Sum gjeld		68 243 363	68 277 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 868 593	68 885 632

Porsgrunn 31.12.2022
Norrøna Brygge I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Leif Myrtvedt
Leder

Jørn Rognstad
Styremedlem

Thorunn Dyråas
Styremedlem

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

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	33 000	30 000
Sum	33 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	15 406
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	7 319
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	4 163	0
Sum	4 163	22 724

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	2 281	1 234
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 753	792
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 753	1 746
7790 Andre kostnader	-27	0
Sum	13 795	10 365

Note 5 - 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	4 978	4 978
Sum	4 978	4 978

Note 6 - Andre driftsmidler

	El bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 781
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 868
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 913
Årets avskrivninger :	4 978
Anskaffelsesår :	2016
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.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 425 000	3 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Anskaffelsesår :	2015	2015
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 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	1 139	0
1530 Opptjente, ikke fakt. driftsinntekter	0	21 814
Sum	1 139	21 814



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2070 Akkumulert resultat	550 230	533 549
Sum	625 230	608 549

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130685933
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	27 260 000
Lånesaldo 01.01:	20 528 000
Avdrag i perioden:	1 300 000
Lånesaldo 31.12:	19 228 000
Saldo 5 år frem i tid:	17 435 703
Andelssaldo 01.01:	6 732 000
Innbetalt IN i perioden:	1 300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	8 032 000
Sum pantegjeld for lån:	27 260 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130685933	1	2 104 000	2 104 000
	1	1 984 000	1 984 000
	1	1 916 000	1 916 000
	2	1 736 000	3 472 000
	2	1 696 000	3 392 000
	2	1 516 000	3 032 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 396 000	1 396 000
	1	496 000	496 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12130685933 har første avdrag 30.06.2025 med kr 154 561

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	2 104 000	5 638
1	1 984 000	5 316
1	1 916 000	5 134
2	1 736 000	4 652
2	1 696 000	4 544
2	1 516 000	4 062
1	1 436 000	3 848
1	1 396 000	3 741
1	496 000	1 329

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Pantegjeld

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



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		40 890 000	40 890 000
Sum	12	40 890 000	40 890 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		27 260 000	27 260 000
Borettsinnskudd		40 890 000	40 890 000
Sum		68 150 000	68 150 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		3 725 000	3 725 000
Bygninger, garasjer og boder		64 425 000	64 425 000
Sum		68 150 000	68 150 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2965 Andre påløpte kostnader		40 000	84 500
Sum		40 000	84 500



Resultat og balanse med noter for Norrøna Brygge I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Norrøna Brygge I Borettslag

Styreleder	Leif Myrtvedt (sign.)	26.02.2023
Styremedlem	Jørn Rognstad (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Thorunn Dyråas (sign.)	23.02.2023



Norrøna Brygge 1 Borettslag

Årsrapport 2023

For driftsåret 2022





NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG
INNKALLER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

28.03.23 kl 19:00

STED: FORBRUKERTILSYNET/MATHUSET

DAGSORDEN:

1. KONSTITUERING

- Registrere antall andelseiere
- Registrere antall fullmakter
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Evt. valg av tellekorps
- 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 DELEGAT M/VARA TIL PBBLs GENERALFORSAMLING 23. 05.23 kl. 18:00

Hilsen Styret

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 2022

Styrets årsmelding for virksomheten i Norrøna Brygge I Borettslag

Borettslagets styre har bestått av:

Styreleder	Leif Myrtvedt	På valg
Styremedlem	Jørn Rognstad	På valg
Styremedlem	Thorunn Dyraas	På valg
Varamedlem	Jorunn Korsvik	På valg 1 år
Varamedlem	Nikolai Myhren	På valg 1 år

Forretningsførsel: Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Revisjon: Ernst & Young AS

Møtevirksomhet:

Det har i 2022 vært avholdt 2 styremøter, hvor 9 protokollerte saker har vært behandlet. Øvrig kommunikasjon i styret har foregått via mail/telefon og direkte kontakt.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Avholdt Generalforsamling
- Behandlet og godkjent budsjett for 2023
- GK Rør har foretatt service på air-sep
- Kontrollert avtale med GK om filterskifte
- GK Rør har foretatt kontroll og testing av sprinkleranlegget
- Kone har gjennomført kontroll av heisene
- Vask av garasjeggulv
- Vært i dialog med Brattsberg Energi for å få tilstrekkelig temperatur på fjernvarmevann
- Vært i dialog med Skagerak varme om mulighet for å få levert fjernvarme når de legger rør over til Vessida
- Foretatt avregning av varmtvann og vannbåren varme i forbindelse med eierskifte av en leilighet
- Godkjent nye eiere av en leilighet
- Fått bekreftet strøm støtte til forbruk av fellesarealene
- Bistått en beboer i forbindelse med vannskade i vegg ut mot veranda. HRL har utbedret feil/skade
- Innkjøp av lysrør
- Fakturert Norrøna Brygge II Borettslag for deres andel av kostnader til drift av garasje, heiser og fellesarealer
- Foretatt avregning av kostnader til varmtvann og fjernvarmevann opp mot betalte felleskostnader
- Økt felleskostnader med 17% for 2023 grunnet høye energipriser/strøm fellesarealer



- Lister Forvaltning har kjøpt nabobygget Porselensvegen 32. Fulgt opp for å få vite hvem som er faktisk eier av området rundt vår blokk
- HRL har justert verandadør i to leiligheter
- Inngått avtale med tre beboere om EL-bil lading
- Søkt Mathuset/Forbrukertilsynet om lån av lokaler til å avholde generalforsamling, og det ble innvilget
- Fulgt opp vannlekkasje i teknisk rom ved garasjeport overfor PBBL/HRL
- Inngått rammeavtale med Elektro 4 for brann/nødlis og internkontroll elektro
- Elektro 4 har skiftet batterier i nødlis, sjekket brannalarmsystemet, byttet veggglamper i nr. 28 til led lamper og skiftet 2 lysarmatur til led i garasjen
- Foretatt avlesing og fakturering av brukere av EL-bil ladere i garasjen
- Sjekket muligheter om forlengelse av avdragsfrihet på fellesgjeld. Lar seg ikke gjøre/IN ordning.
- Foretatt vaktmesterarbeid som utskifting av lyspærer, lysrør, støvsuging av riller under heis dør, kosting i garasje, oppkjørsel, foran blokka, samt snømåking og strøing

Saker under arbeid og planlegging

Styret

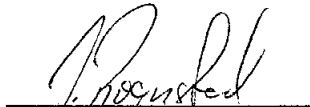
Videre oppfølging overfor PBBL/HRL i forbindelse med vannlekkasje i teknisk rom.

Styret vil jobbe for å holde felleskostnadene så lave som mulig, sørge for at borettslaget har en sunn økonomi, og at det skal være mest mulig trivsel for alle beboere.

Porsgrunn, 22.02.23

STYRET I NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG


Underskrift


Underskrift


Underskrift



Disponible midler for Norrøna Brygge I 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.	583 658	554 169
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	16 681	24 511
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 978	4 978
C: Årets endring disponible midler	21 659	29 489
D: Disponible midler 31.12.	605 318	583 658
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	518 028	573 681



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		597 012	597 012	597 000	700 000
Innkrevde felleskostn. kabelTV/bredbånd		84 960	81 000	0	90 000
Innkrevde felleskostnader kabelTV		0	0	85 000	0
Innkrevde felleskostnader renter		534 496	347 571	390 312	760 000
Andre inntekter		1 139	0	0	0
Målingsbasert inntekt		220 540	152 164	100 000	250 000
Salgsinntekter		30 800	26 382	28 000	30 000
Sum inntekter		1 468 947	1 204 129	1 200 312	1 830 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 605	5 276	5 500	5 900
Styrehonorar	2	33 000	30 000	33 000	33 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 653	4 230	4 300	4 700
Forretningsførerhonorar		38 646	37 518	38 700	40 200
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 100	3 200
Kontigent NBBL		1 710	1 620	1 700	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 800	1 620	1 700	1 900
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Vedlikehold	3	4 163	22 724	35 000	20 000
Vedlikehold heis		1 513	1 291	0	5 000
Serviceavtale heis		23 400	23 400	25 000	25 000
Serviceavtaler		22 129	15 934	17 000	53 600
Periodisk kontroll heis		0	10 160	0	0
Kabel-tv		81 000	81 000	85 000	90 000
Forsikring		32 516	30 676	32 600	35 200
Kommunale avgifter		247 642	233 284	250 000	295 000
Energi, strøm		109 793	78 858	85 000	110 000
Brensel, fjernvarme		232 169	178 509	100 000	250 000
Renhold, fellesareal		44 152	42 586	42 000	47 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 326	2 788	0	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	200	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 411	5 066	0	5 600
Andre driftskostnader	4	13 795	10 365	25 000	16 300
Bomiljø		850	0	0	4 000
Avskrivninger	5	4 978	4 978	5 000	5 000
Sum driftskostnader		921 135	832 739	797 500	1 062 600
Driftsresultat		547 812	371 389	402 812	767 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 365	691	0	1 000
Rentekostnad		534 496	347 569	390 312	760 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-531 131	-346 878	-390 312	-759 000
Årsresultat		16 681	24 511	12 500	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		16 681	24 511	0	0
Sum overføringer		16 681	24 511	0	0

Norrøna Brygge I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	64 425 000	64 425 000
Tomter	7, 12	3 725 000	3 725 000
Andre driftsmidler	6	19 913	24 891
Sum varige driftsmidler		68 169 913	68 174 891
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		68 169 913	68 174 891
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 290	9 978
Andre fordringer	8	1 139	21 814
Periodisert kostnad		34 471	32 516
Sum fordringer		122 900	64 308
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		575 781	646 434
Sum bankinnskudd og liknende		575 781	646 434
Sum omløpsmidler		698 680	710 741
SUM EIENDELER		68 868 593	68 885 632

Norrøna Brygge I Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	75 000	75 000
Opptjent egenkapital	9	550 230	533 549
Sum egenkapital	9	625 230	608 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	19 228 000	20 528 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	8 032 000	6 732 000
Borettsinnskudd	11, 12	40 890 000	40 890 000
Sum langsiktig gjeld		68 150 000	68 150 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 201	40 446
Påløpne renter		4 162	2 137
Annen kortsiktig gjeld	13	40 000	84 500
Sum kortsiktig gjeld		93 363	127 083
Sum gjeld		68 243 363	68 277 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 868 593	68 885 632

Porsgrunn 31.12.2022
Norrøna Brygge I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Leif Myrtvedt
Leder

Jørn Rognstad
Styremedlem

Thorunn Dyraas
Styremedlem

Norrøna Brygge I Borettslag



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	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	33 000	30 000
Sum	33 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	15 406
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	7 319
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	4 163	0
Sum	4 163	22 724

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	2 281	1 234
6464 Brannalarm	5 788	5 500
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 753	792
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 753	1 746
7790 Andre kostnader	-27	0
Sum	13 795	10 365

Note 5 - 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	4 978	4 978
Sum	4 978	4 978

Note 6 - Andre driftsmidler

	El bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 781
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 868
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 913
Årets avskrivninger :	4 978
Anskaffelsesår :	2016
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.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 425 000	3 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Anskaffelsesår :	2015	2015
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 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	1 139	0
1530 Opptjente, ikke fakt. driftsinntekter	0	21 814
Sum	1 139	21 814



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2070 Akkumulert resultat	550 230	533 549
Sum	625 230	608 549

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130685933
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	27 260 000
Lånesaldo 01.01:	20 528 000
Avdrag i perioden:	1 300 000
Lånesaldo 31.12:	19 228 000
Saldo 5 år frem i tid:	17 435 703
Andelssaldo 01.01:	6 732 000
Innbetalt IN i perioden:	1 300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	8 032 000
Sum pantegjeld for lån:	27 260 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130685933	1	2 104 000	2 104 000
	1	1 984 000	1 984 000
	1	1 916 000	1 916 000
	2	1 736 000	3 472 000
	2	1 696 000	3 392 000
	2	1 516 000	3 032 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 396 000	1 396 000
	1	496 000	496 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130685933 har første avdrag 30.06.2025 med kr 154 561	1	2 104 000	5 638
	1	1 984 000	5 316
	1	1 916 000	5 134
	2	1 736 000	4 652
	2	1 696 000	4 544
	2	1 516 000	4 062
	1	1 436 000	3 848
	1	1 396 000	3 741
	1	496 000	1 329



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Pantegjeld

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



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

Note

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	40 890 000	40 890 000
Sum	40 890 000	40 890 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 260 000	27 260 000
Borettsinnskudd	40 890 000	40 890 000
Sum	68 150 000	68 150 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 725 000	3 725 000
Bygninger, garasjer og boder	64 425 000	64 425 000
Sum	68 150 000	68 150 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2965 Andre påløpte kostnader	40 000	84 500
Sum	40 000	84 500



Resultat og balanse med noter for Norrøna Brygge I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Norrøna Brygge I Borettslag

Styreleder	Leif Myrtvedt (sign.)	26.02.2023
Styremedlem	Jørn Rognstad (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Thorunn Dyraas (sign.)	23.02.2023



Norrøna Brygge I Borettslag

Porsgrunn, 26.02.23

Sak: Forslag til generalforsamlingen 28.03.23

STYREGODTGJØRELSE

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag vedtar at styrets godtgjørelse settes til kr. 33.000,- i året.

Fordeling av godtgjørelse for styreåret 2022 – 2023 settes til:

Styreleder	Leif Myrtvedt	kr. 17.600,-
Styremedlem	Jørn Rognstad	kr. 12.100,-
Styremedlem	Thorunn Dyråas	kr. 3.300,-

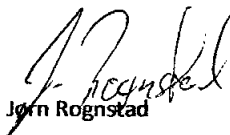
Fordelingsnøkkel av godtgjørelse kan av styret endres i senere styreperioder, i henhold til hvor stor arbeidsmengde den enkelte har.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Med vennlig hilsen

Styret


Leif Myrtvedt


Jørn Rognstad


Thorunn Dyråas



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 Norrøna Brygge I Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 28.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: VDYAW-6EKES-LCNYP-5DKDG-BPJUU-QYD81



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 Dokumentnøkkel: VDYAW/-6EKE5-LCNYP-5DKDG-BPJUU-QYD8!

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 Norrøna Brygge I Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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: VDYAW-6EKES-LCNYP-5DXDG-BPJUU-QYD81



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 Dokumentnøkkel: VDYAW-6EKE5-LCNYP-5DKDG-BPJUU-QYD81

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>