

Innkalling til generalforsamling

i Mæla III borettslag (73)

Generalforsamlingen blir gjennomført torsdag 4. april klokken 1700 i Velferdsrommet.

Etter generalforsamlingen blir det den tradisjonelle bespisingen med kaffe, snitter og kaker. Da blir det også anledning til å stille eventuelle spørsmål til styret og ha vi kan ha en hyggelig sammenkomst.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av sakliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling. Det er generalforsamlingen som vedtar honoraret, men styret ønsker å komme med innspill om honoraret generelt og fordeling av denne.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg: Styremedlemmene Bjørn Marker og Brita Botnen Lund. Begge ønsker gjenvalg for to år. (Disse to ble valgt for bare ett år fordi to styremedlemmer trakk seg fra styreverv rett etter fjorårets generalforsamling.). Etter vedtektene skal vara velges for ett år om gangen, så da er disse er på valg: Charlotte Grini, Espen Sperre og Hege Oterholt. Charlotte og Espen ønsker gjenvalg.

Det har kommet inn forslag på nytt styremedlem eller vara, Kristin L. Næspe, vara Morten Grønstein og Morten Tveten.

5.2 Valg av to delegater og varadelegater

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

6. Innkomne forslag

6.1 Revidering av vedtekter

Det foreslås å revidere vedtektene. De er uforandret siden 2014. Blant annet står det under punktet Andelseiers vedlikeholdsplikt at : " Andelseier har vedlikeholdsplikt for varmtvannsbereder og apparater, himling, sluk på verandaer/balkonger, bjelkelag". Dette eksisterer ikke og bør bort. Det er også ett ønske om å redusere antall vara fra 3 til 2.

Styrets innstilling: Borettslagets vedtekter revideres på punktet Andelseiers vedlikeholdsplikt.

6.2 Endring av antall varamedlemmer

Det er forslag fra styret om å forandre vedtektene til at det skal velges 2 vara istedenfor 3.

Forslag til vedtak: Det velges 2 vara istedenfor 3

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Mæla III borettslag

Om Mæla III borettslag

Mæla III borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Mæla III borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 2 ansatte i boligselskapet.

Mæla III borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et tilknyttet borettslag.

Overdragelser

Det var 14 leilighetsoverdragelser i 2023.

Styret

Leder, Olav Vidar Drageset
Styremedlem, Florushe Izeti
Styremedlem, Brita Botnen Lund
Styremedlem, Jo Andre Johansen
Styremedlem, Bjørn Marker
Varamedlem, Espen Sperre
Varamedlem, Hege Oterholt
Varamedlem, Charlotte Grini

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 3 menn og 2 kvinner. Mæla III borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Kjell Madsen og Knut Erik Berge Langkås har fratrudd sitt styreverv siden forrige ordinære generalforsamling.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Det forrige styreutvalget spiste på Koks Brassieriet for kr 3.700,- Gjennom året har det vært bespisning i forbindelse med styremøter på kr 5.675,-

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter, hvor 64 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem Charlotte Grini har deltatt på 3 av møtene og Espen Sperre har deltatt på 2 av møtene.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 04.05.2023, hvor Brita Botnen Lund og Bjørn Marker ble valgt inn i styret.

HMS og bomiljø

Styret har dette året blant annet gått til innkjøp av nye røykdetektorer til alle boenhetene. Samtidig har styret jobbet med en oppdatering av vedtektene som gjelder andelseiere og styrets vedlikeholdsplikter.

Ellers skal det også nevnes at styret ser på muligheten for installering av energimålere på forbruk av varmtvann i hver leilighet. Dette er i så fall ment å gi en mer rettferdig fordeling av utgifter til strøm, da noen er betydelig mer sparsomme enn andre.

Arrangering av julefest, tilbud om leie av hobbyrom, treningsrom og velferdsrom, samt forskjønnning av inngangspartiet er eksempler på andre saker som kommer bomiljøet til gode.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Styrets viktigste sak dette året har vært økonomien. Styret besluttet blant annet å ikke øke felleskostnadene inntil videre. Dette vedtaket må imidlertid vurderes kontinuerlig, slik at vi kan sørge for at økonomien holder seg robust. Videre har styret justert lønnen til både vaktmester og renholder.

Ellers har styret også jobbet med administrering av arbeidsoppgaver, slik at arbeidsfordelingen blir noenlunde lik for alle styremedlemmene.

Saker under arbeid og planlegging

Under arbeid: Utskifting av koaxialkabler til TV og internett til fiberkabel. Dette medfører ingen kostnader for borettslaget, dette er Telenors ansvar, men borettslaget blir eier av kabelanlegget når arbeidet er gjennomført.

Saker under planlegging: I dag blir utgiftene til energiforbruket av varmtvann (fjernvarme fra Fjordkraft) til bad, kjøkken og radiatorer fordelt mellom alle beboerne. I noen leiligheter er det badekar med stort energiforbruk, det sies at noen har radiator på fullt og regulerer varmen ved hjelp av åpne/lukke balkongdør. Noen er energibevisste og andre er det ikke. Som det er i dag er dette på ingen måte rettferdig. Styret har derfor startet arbeidet med å se på muligheten for at det blir installert energimålere på varmtvann i hver leilighet.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak, ingen økning av felleskostnadene nå. Styret vil fortløpende følge med på den

økonomiske utviklingen fremover.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Mæla III borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 891 952	5 395 632	5 892 450	5 395 074
Leieinntekt garasjer	2	48 000	38 400	48 000	48 000
Inntekter ladestasjon el-bil		9 235	0	0	0
Andre leieinntekter		115 269	123 751	136 200	97 000
Dekning kapitalkostnader renter		1 200 672	819 456	1 200 576	1 883 863
Dekning kapitalkostnader avdrag		798 336	967 296	798 333	613 160
Inntekter fra kjellerrom		10 067	16 080	0	0
Andre driftsinntekter		9 329	3 000	0	0
Sum driftsinntekter		8 082 860	7 363 615	8 075 559	8 037 097
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	11 645	10 713	10 500	12 300
Styrehonorar	4	243 000	243 000	243 000	243 000
Andre honorar	4	0	30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		303 252	290 668	303 800	320 000
Andre forvaltningstjenester		4 581	8 710	10 300	4 500
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		34 041	34 275	36 100	34 000
Lønnskostnader	5	965 183	877 166	878 233	1 025 523
Vedlikehold av eiendom	6, 12	548 865	489 459	350 000	606 000
Sommer og vinterkostnader		23 592	22 067	28 000	28 000
Rehabilitering		0	6 669 018	0	0
Kabel-tv og bredbånd		722 495	644 250	686 000	788 000
Forsikring		290 739	270 453	293 000	320 000
Kommunale avgifter	7	1 374 763	1 134 866	1 348 000	1 450 500
Brensel, fjernvarme, fellesarealer		1 046 446	1 324 142	1 300 000	1 300 000
Lys og varme fellesarealer		269 087	272 633	294 000	295 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		19 701	59 821	62 500	0
Renhold fellesareal		36 222	7 617	10 000	48 000
Driftsutgifter garasje	2	29 041	70 294	67 200	30 000
Andre driftsutgifter	8	122 431	95 994	78 700	82 800
Andel felleskostnader		500	0	0	0
Andre leiekostnader		750	0	0	3 000
Avskrivninger	12	77 317	84 717	77 317	77 317
Sum driftskostnader		6 123 652	12 639 862	6 076 650	6 667 940
Driftsresultat		1 959 208	-5 276 247	1 998 909	1 369 157
Finansposter					
Renteinntekter		105 554	95 814	0	0
Sum finansinntekter		105 554	95 814	0	0
Finanskostnader					
Rentekostnad	9	1 394 604	784 363	1 200 576	1 883 863
Sum finanskostnader		1 394 604	784 363	1 200 576	1 883 863
Netto finansposter		-1 289 050	-688 549	-1 200 576	-1 883 863
Årsresultat		670 158	-5 964 796	798 333	-514 706
Overføringer					

Resultatregnskap Mæla III borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Overført til/fra (-) egenkapital		651 199	-5 932 902	798 333	-514 706
Overført disp. midler garasjer	2	18 959	-31 894	0	0
Sum overføringer		670 158	-5 964 796	798 333	-514 706

Balanse Mæla III borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12, 14	796 940	796 940
Bygninger	12, 14	7 930 360	7 930 360
Aktiverte påkostninger	12, 14	35 272 797	35 272 797
Garasjer	12, 14	77 154	77 154
Ladestasjon for el-bil	12	104 948	145 573
Andre driftsmidler	12	45 865	82 558
Andre driftsmidler	12	86 241	86 241
Sum anleggsmidler		44 314 305	44 391 622
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		67 401	186 736
Andre fordringer	10	2 796	4 837
Forskuddsbetalte kostnader		254 672	586 123
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	5 403
Innestående på driftskonto		2 436 038	3 149 601
Innestående på særvilkår		33 447	33 059
Skattetrekkkonto		28 978	28 014
Sum omløpsmidler		2 823 332	3 993 772
SUM EIENDELER		47 137 637	48 385 394

Balanse Mæla III borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	11	13 200	13 200
Opptjent egenkapital	11	13 063 277	12 412 078
Sum egenkapital		13 076 477	12 425 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	13, 14	31 109 759	31 871 540
Borettsinnskudd	14	1 966 800	1 966 800
Garasje innskudd		88 920	85 920
Sum langsiktig gjeld		33 165 479	33 924 260
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 288	19 892
Leverandørgjeld		660 110	1 835 741
Skyldig off. myndigheter		58 579	57 524
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		81 498	75 143
Disponible midler garasje	2	59 032	40 072
Annen kortsiktig gjeld		175	7 484
Sum kortsiktig gjeld		895 682	2 035 856
Sum gjeld		34 061 161	35 960 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 137 637	48 385 394

Skien 31.12.2023

Sted: _____ dato: _____

Olav Vidar Drageset
Leder

Florushe Izeti
Styremedlem

Jo Andre Johansen
Styremedlem

Brita Botnen Lund
Styremedlem

Bjørn Marker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

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 vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 957 916	8 812 910
Endring disponible midler:		
Årets resultat	651 199	-5 932 902
Tilbakeføring av avskrivninger	77 317	84 717
Nedbetaling av lån	-761 781	-1 006 810
Garasjeinnskudd	3 000	0
Årets endring i disponible midler	-30 265	-6 854 994
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 927 651	1 957 916
Omløpsmidler	2 823 332	3 993 772
Kortsiktig gjeld	-895 682	-2 035 856
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 927 651	1 957 916

Note 2 - Resultat garasjedrift

	2023	2022
Disponible midler garasjer 01.01	40 072	71 966
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	48 000	38 400
Driftsutgifter garasjer	-29 041	-70 294
Årets endring disponible midler garasjer	18 959	-31 894
DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12	59 032	40 072

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	11 645	10 713
Sum	11 645	10 713

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	243 000	243 000
Honorar andre tillitsvalgte	0	30 000
Sum	243 000	273 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Lønnskostnader	772 524	680 619
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	142 702	142 108
Andre personalkostnader	23 920	22 178
Pensjonspremie innskuddspensjon	28 113	24 470
Bonus ansatte	0	15 000
AFP premie	13 605	14 709
Refusjon sykepenges m.v.	-20 981	-27 218
Individuell pensjonsforsikring	5 300	5 300
Sum lønns.-honorar- og personalkostnader	965 183	877 166

Det har gjennomsnittlig vært ansatt tre personer i selskapet.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om boligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har innekuddsbasert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 6 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	362 532	169 712
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	165 881	175 282
6630 Andre kostnader utv. anlegg	4 031	136 925
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	16 420	7 541
Sum	548 865	489 459

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	1 220 050	980 153
7760 Eiendomsskatt	154 713	154 713
Sum	1 374 763	1 134 866

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	5 182	307
6540 Inventar	4 966	449
6551 IT-utstyr	7 488	207
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	5 782	811
6720 Honorar økonomisk rådgivning	5 063	0
6726 Honorar juridisk bistand, ikke fradr.ber.	0	12 163
6800 Kontorrekvisita	7 656	13 960
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	12 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 175
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	2 584
7000 Drivstoff	10 936	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner m.m.	4 658	2 906
7040 Forsikring	6 194	5 752
7520 Premie husleiefond	6 018	5 296
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	9 376	6 453
7720 Generalforsamling/Årsmøte	11 369	3 751
7740 Øresdiff	54	-5
7770 Bank- og kortgebyr	8 322	7 778
7772 Andre gebyr	175	0
7790 Andre kostnader	29 194	20 407
Sum	122 431	95 994

Note 9 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	1 394 603	784 362
8170 Finanskostnader	1	1
Sum	1 394 604	784 363

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1500 Kundefordringer	2 061	389
1520 Avregning purregebyr restanse	735	6 285
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	-1 838
Sum	2 796	4 837

Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	13 200	13 200
2075 Akkumulert resultat	13 063 277	12 412 078
Sum	13 076 477	12 425 278

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Påkostning bygg		Garasjer	Tomter	Ladestasjon for el-bil	Boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 930 360	35 272 797	77 154	796 940	203 125	86 241
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 930 360	35 272 797	77 154	796 940	203 125	86 241
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	98 177	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 930 360	35 272 797	77 154	796 940	104 948	86 241
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	40 625	0
Antatt levetid i år :					5	

	Inventar Bygningsinventa		Verktøy og redskaper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	511 569	98 301	32 769
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	511 569	98 301	32 769
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	465 704	98 301	32 769
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 865	0	0
Årets avskrivninger :	36 692	0	0
Antatt levetid i år :	5	10	5

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold..

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Formål:	Balkong/Rehab.avløpsr
Lånenummer:	26107341136
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	28.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	33 140 000
Lånesaldo 01.01:	31 871 540
Avdrag i perioden:	761 781
Lånesaldo 31.12:	31 109 759

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-31 109 759	-31 871 540
Borettsinnskudd	-1 966 800	-1 966 800
Sum	-33 076 559	-33 838 340
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	796 940	796 940
Bygninger/påkostninger	43 203 157	43 203 157
Garasjer	77 154	77 154
Sum	44 077 250	44 077 250

Resultat og balanse med noter for Mæla III borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mæla III borettslag

Styreleder	Olav Vidar Drageset (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Jo Andre Johansen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Bjørn Marker (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Florushe Izeti (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Brita Botnen Lund (sign.)	07.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mæla III borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mæla III borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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, 15.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

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."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-15 13:57:51 UTC



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>