



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 064 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vera Hovland Syvertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		704 544	725 280
Sum inntekter		704 544	725 280
Kostnader			
Lønnskostnad	2	22 020	22 820
Annen driftskostnad	1,3,4	380 200	345 302
Sum kostnader		402 219	368 121
Driftsresultat		302 325	357 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 304	3 744
Sum finansinntekter		2 304	3 744
Annen finanskostnad		49 141	56 385
Sum finanskostnader		49 141	56 385
Netto finans		-46 837	-52 641
Ordinært resultat før skattekostnad		255 487	304 517
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 487	304 517
Årsresultat		255 488	304 518
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		255 488	304 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	3 124 419	3 124 419
Sum varige driftsmidler		3 124 419	3 124 419
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	481 342	426 625
Sum finansielle anleggsmidler		481 342	426 625
Sum anleggsmidler		3 605 761	3 551 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	85 397	60 122
Sum fordringer		85 397	60 122
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 048	785 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 048	785 612
Sum omløpsmidler		874 445	845 734
SUM EIENDELER		4 480 206	4 396 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 458 769	2 203 282
Sum opptjent egenkapital		2 458 769	2 203 282
Sum egenkapital	8	2 459 969	2 204 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	1 801 819	1 970 299
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	154 000	154 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 955 819	2 124 299
Sum langsiktig gjeld		1 955 819	2 124 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 329	60 122
Annen kortsiktig gjeld	12	89	7 875
Sum kortsiktig gjeld		64 418	67 997
Sum gjeld		2 020 236	2 192 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 480 206	4 396 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 468451

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 064 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vera Hovland Syvertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 952 064 398
DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		704 544	725 280
Sum inntekter		704 544	725 280
Kostnader			
Lønnskostnad	2	22 020	22 820
Annen driftskostnad	1, 3, 4	380 200	345 302
Sum kostnader		402 219	368 121
Driftsresultat		302 325	357 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 304	3 744
Sum finansinntekter		2 304	3 744
Annen finanskostnad		49 141	56 385
Sum finanskostnader		49 141	56 385
Netto finans		-46 837	-52 641
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		255 487	304 517
Årsresultat		255 488	304 518
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		255 488	304 518



Organisasjonsnr: 952 064 398
DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	3 124 419	3 124 419
Sum varige driftsmidler		3 124 419	3 124 419
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	481 342	426 625
Sum finansielle anleggsmidler		481 342	426 625
Sum anleggsmidler		3 605 761	3 551 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	85 397	60 122
Sum fordringer		85 397	60 122
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		789 048	785 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		789 048	785 612
Sum omløpsmidler		874 445	845 734
SUM EIENDELER		4 480 206	4 396 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 458 769	2 203 282
Sum opptjent egenkapital		2 458 769	2 203 282
Sum egenkapital	8	2 459 969	2 204 482



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	1 801 819	1 970 299
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	154 000	154 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 955 819	2 124 299
Sum langsiktig gjeld		1 955 819	2 124 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		64 329	60 122
Annen kortsiktig gjeld	12	89	7 875
Sum kortsiktig gjeld		64 418	67 997
Sum gjeld		2 020 236	2 192 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 480 206	4 396 777



Organisasjonsnr: 952 064 398
DRANGEDALSVEGEN 20-22 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	777 737	690 842
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	255 488	304 518
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-168 480	-162 419
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-54 717	-55 203
C: Årets endring disponible midler	32 290	86 895
D: Disponible midler 31.12.	810 027	777 737
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	793 890	777 737



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		458 904	449 508	458 900	507 900
Innkrevde felleskostnader renter		57 288	53 292	57 300	43 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		165 072	164 040	165 100	173 200
Leieinntekt lokaler		18 000	54 000	54 000	0
Strørmavgifter		5 280	4 440	3 840	4 000
Sum inntekter		704 544	725 280	739 140	728 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styreonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 020	2 820	2 900	2 900
Forretningsførerhonorar		28 440	27 648	28 500	29 300
Teknisk forvaltningsavtale		5 861	5 688	5 900	6 100
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 300	1 300
Brøyting - strøing		14 501	24 251	22 900	22 900
Vedlikehold	3	7 301	7 761	108 000	108 000
Serviceavtaler		12 499	15 964	0	7 800
Kabel-tv		73 091	66 411	69 800	76 800
Forsikring		26 916	25 019	27 000	29 100
Kommunale avgifter		155 820	113 248	112 000	155 900
Energi, strøm		10 721	18 161	15 500	15 500
Renhold, fellesareal		25 347	22 175	22 800	25 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 094	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		913	913	0	0
Andre driftskostnader	4	5 822	8 337	19 400	19 400
Sum driftskostnader		402 219	368 121	464 700	529 000
Driftsresultat		302 325	357 159	274 440	199 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 304	3 744	3 300	0
Rentekostnad		49 141	56 385	57 300	43 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-46 837	-52 641	-54 000	-43 400
Arsresultat		255 488	304 518	220 440	156 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		255 488	304 518	0	0
Sum overføringer		255 488	304 518	0	0

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	2 424 419	2 424 419
Tomter	5, 11	700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		3 124 419	3 124 419
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	481 342	426 625
Sum finansielle anleggsmidler		481 342	426 625
Sum anleggsmidler		3 605 761	3 551 043
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 138	0
Andre leierestanser		600	0
Andre fordringer	7	5 143	0
Periodisert kostnad		63 516	60 122
Sum fordringer		85 397	60 122
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		789 048	785 612
Sum bankinnskudd og liknende		789 048	785 612
Sum omløpsmidler		874 445	845 734
SUM EIENDELER		4 480 206	4 396 777

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	1 200	1 200
Opp tjent egenkapital	8	2 458 769	2 203 282
Sum egenkapital	8	2 459 969	2 204 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	1 801 819	1 970 299
Borettsinnskudd	10, 11	154 000	154 000
Sum langsiktig gjeld		1 955 819	2 124 299
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 738
Leverandørgjeld		64 329	60 122
Påløpne renter		89	145
Annen kortsiktig gjeld	12	0	1 992
Sum kortsiktig gjeld		64 418	67 997
Sum gjeld		2 020 236	2 192 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 480 206	4 396 777

Porsgrunn 31.12.20
Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Karoline Stensbøl Horn
Leder

Mai Iro Myrland
Styremedlem

Lene Talmo
Styremedlem

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	2 397	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	4 098
6604 Vedlikehold uteanlegg	3 978	3 663
6606 Vedlikehold kabel-tv/parabol	927	0
Sum	7 301	7 761

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	700
6462 Containerleie, søppeltømming	2 281	3 406
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 335
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 585	1 619
Sum	5 822	8 337

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 424 419	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 424 419	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 424 419	700 000
Anskaffelsesår :	1948	1948
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	481 342	426 625
Sum	481 342	426 625

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

Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	1 461	0
Sum	5 143	0

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	2 458 769	2 203 282
Sum	2 459 969	2 204 482

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12126930575	12122682852	11452013
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2012	1999
Rentesats:	2.10 %	2.10 %	2.583 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2026	31.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	400 000	2 470 000
Lånesaldo 01.01:	630 213	209 893	1 130 192
Avdrag i perioden:	40 149	27 914	100 417
Lånesaldo 31.12:	590 064	181 979	1 029 775
Saldo 5 år frem i tid:	372 390	31 940	487 136

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11452013	3	103 563	310 689
	2	91 783	183 566
	3	83 744	251 232
	3	72 622	217 866
	1	66 420	66 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122682852	3	18 301	54 903
	2	16 220	32 440
	3	14 799	44 397
	3	12 834	38 502
	1	11 738	11 738
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126930575	3	59 342	178 026
	2	52 592	105 184
	3	47 986	143 958
	3	41 613	124 839
	1	38 059	38 059

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



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note

Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		154 000	154 000
Sum	11	154 000	154 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		1 801 819	1 970 299
Borettsinnskudd		154 000	154 000
Sum		1 955 819	2 124 299

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder		2 424 419	2 424 419
Sum		3 124 419	3 124 419

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		0	1 992
Sum		0	1 992



Resultat og balanse med noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Styreleder	Karoline Stensbøl Horn (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Lene Talmo (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Mai Iro Myrland (sign.)	24.03.2021



Styret i Drangedalsvegen 20-22 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 26.04.2021 kl.18:00
Møtested er ikke fastsatt

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

Valg av ny styreleder

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. 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 Drangedalsvegen 20-22 Borettslag for 2020

Generell informasjon

Drangedalsvegen 20-22 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, Karoline Stensbøl Horn, Drangedalsvegen 20
Styremedlem, Mai Iro Myrland, Drangedalsvegen 22
Styremedlem, Lene Talmo, Drangedalsvegn 22
Varamedlem, Åse Bæver, Drangedalsv. 20
Varamedlem, Preben Thorsnes, Drangedalsvegen 22
Varamedlem, Inger Hagen, Drangedalsvegen 20

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 2 styremøter, hvor 4 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har i 2020 lagt ned et stort arbeid i å gjøre bukt med rotter på loft. I tillegg har vi hatt befaring av snekker og rørlegger ang lukt i rør og avløp, og tetting av huller på loft.

Taket ble vasket på tampen av 2020 som et tiltak for å bli kvitt rotter pga tette takrenner.

Vi har også slitt med husbråk store deler av 2020, noe som har ført til naboklager, telefoner til jurist og behandling av dette.

Fremtidsplaner

Pga lukt fra avløp og rør, og rustdannelser på hovedrør i leilighet, har vi hatt befaring fra PBBL. Vi ser på løsninger på rør og bad.

Formann er ferdig våren 2021 og ønsker ikke å fortsette dette vervet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.01.2021



Disponible midler for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	777 737	690 842
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	255 488	304 518
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-168 480	-162 419
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-54 717	-55 203
C: Årets endring disponible midler	32 290	86 895
D: Disponible midler 31.12.	810 027	777 737
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	793 890	777 737



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		458 904	449 508	458 900	507 900
Innkrevde felleskostnader renter		57 288	53 292	57 300	43 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		165 072	164 040	165 100	173 200
Leieinntekt lokaler		18 000	54 000	54 000	0
Strørmavgifter		5 280	4 440	3 840	4 000
Sum inntekter		704 544	725 280	739 140	728 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styreonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 020	2 820	2 900	2 900
Forretningsførerhonorar		28 440	27 648	28 500	29 300
Teknisk forvaltningsavtale		5 861	5 688	5 900	6 100
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 300	1 300
Brøyting - strøing		14 501	24 251	22 900	22 900
Vedlikehold	3	7 301	7 761	108 000	108 000
Serviceavtaler		12 499	15 964	0	7 800
Kabel-tv		73 091	66 411	69 800	76 800
Forsikring		26 916	25 019	27 000	29 100
Kommunale avgifter		155 820	113 248	112 000	155 900
Energi, strøm		10 721	18 161	15 500	15 500
Renhold, fellesareal		25 347	22 175	22 800	25 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 094	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		913	913	0	0
Andre driftskostnader	4	5 822	8 337	19 400	19 400
Sum driftskostnader		402 219	368 121	464 700	529 000
Driftsresultat		302 325	357 159	274 440	199 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 304	3 744	3 300	0
Rentekostnad		49 141	56 385	57 300	43 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-46 837	-52 641	-54 000	-43 400
Arsresultat		255 488	304 518	220 440	156 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		255 488	304 518	0	0
Sum overføringer		255 488	304 518	0	0

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 11	2 424 419	2 424 419
Tomter	5, 11	700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		3 124 419	3 124 419
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	481 342	426 625
Sum finansielle anleggsmidler		481 342	426 625
Sum anleggsmidler		3 605 761	3 551 043
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 138	0
Andre leierestanser		600	0
Andre fordringer	7	5 143	0
Periodisert kostnad		63 516	60 122
Sum fordringer		85 397	60 122
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		789 048	785 612
Sum bankinnskudd og liknende		789 048	785 612
Sum omløpsmidler		874 445	845 734
SUM EIENDELER		4 480 206	4 396 777

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	1 200	1 200
Opp tjent egenkapital	8	2 458 769	2 203 282
Sum egenkapital	8	2 459 969	2 204 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	1 801 819	1 970 299
Borettsinnskudd	10, 11	154 000	154 000
Sum langsiktig gjeld		1 955 819	2 124 299
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 738
Leverandørgjeld		64 329	60 122
Påløpne renter		89	145
Annen kortsiktig gjeld	12	0	1 992
Sum kortsiktig gjeld		64 418	67 997
Sum gjeld		2 020 236	2 192 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 480 206	4 396 777

Porsgrunn 31.12.20

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Karoline Stensbøl Horn
Leder

Mai Iro Myrland
Styremedlem

Lene Talmo
Styremedlem

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	2 397	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	4 098
6604 Vedlikehold uteanlegg	3 978	3 663
6606 Vedlikehold kabel-tv/parabol	927	0
Sum	7 301	7 761

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	700
6462 Containerleie, søppeltømming	2 281	3 406
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 335
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 585	1 619
Sum	5 822	8 337

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 424 419	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 424 419	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 424 419	700 000
Anskaffelsesår :	1948	1948
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	481 342	426 625
Sum	481 342	426 625

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

Note 7 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1561 Restanse begjæring tvangssalg avgiftspliktig	3 682	0
1562 Restanse begjæring tvangssalg avgiftsfri	1 461	0
Sum	5 143	0

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	2 458 769	2 203 282
Sum	2 459 969	2 204 482

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12126930575	12122682852	11452013
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2012	1999
Rentesats:	2.10 %	2.10 %	2.583 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2026	31.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	400 000	2 470 000
Lånesaldo 01.01:	630 213	209 893	1 130 192
Avdrag i perioden:	40 149	27 914	100 417
Lånesaldo 31.12:	590 064	181 979	1 029 775
Saldo 5 år frem i tid:	372 390	31 940	487 136

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11452013	3	103 563	310 689
	2	91 783	183 566
	3	83 744	251 232
	3	72 622	217 866
	1	66 420	66 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122682852	3	18 301	54 903
	2	16 220	32 440
	3	14 799	44 397
	3	12 834	38 502
	1	11 738	11 738
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126930575	3	59 342	178 026
	2	52 592	105 184
	3	47 986	143 958
	3	41 613	124 839
	1	38 059	38 059

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



Noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

Note

Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		154 000	154 000
Sum	11	154 000	154 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		1 801 819	1 970 299
Borettsinnskudd		154 000	154 000
Sum		1 955 819	2 124 299

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder		2 424 419	2 424 419
Sum		3 124 419	3 124 419

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)		0	1 992
Sum		0	1 992



Resultat og balanse med noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Styreleder	Karoline Stensbøl Horn (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Lene Talmo (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Mai Iro Myrland (sign.)	24.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: KABFG-VWFJH-KSH80-156QN-6S42C-Z5CB8



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: KABFG-VWFJH-KSH8O-156QN-6S42C-Z5CB8

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: KABFG-VWFJH-KSH80-156QN-6S42C-Z5CB8



PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: KABFG-VWFJH-KSH8O-156QN-6S42C-Z5CB8

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/validate>