



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 824  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLSTIEN 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: Inger Lise Drage  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### 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, 12.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		554 400	520 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 400</b>	<b>520 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	14 263	14 263
Annen driftskostnad	1,3,4	308 079	239 801
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 342</b>	<b>254 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 058</b>	<b>266 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		511	881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>511</b>	<b>881</b>
Annen finanskostnad		104 049	124 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 049</b>	<b>124 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 538</b>	<b>-123 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	14 033 754	14 033 754
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 033 754</b>	<b>14 033 754</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	131 473	131 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 473</b>	<b>131 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 165 227</b>	<b>14 165 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 267	41 677
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 267</b>	<b>41 677</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 648	145 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>148 648</b>	<b>145 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>189 915</b>	<b>187 192</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	35 000	35 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	520 550	392 030
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>520 550</b>	<b>392 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>555 550</b>	<b>427 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,11	4 738 442	4 865 584
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1	9 028 754	9 028 754
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 767 196</b>	<b>13 894 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 767 196</b>	<b>13 894 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 929	30 073
Annen kortsiktig gjeld		466	760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 395</b>	<b>30 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 799 591</b>	<b>13 925 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 250462

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 824  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLSTIEN 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: Inger Lise Drage  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

#### 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, 01.06.2021



Organisasjonsnr: 991 713 824  
TROLLSTIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		554 400	520 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 400</b>	<b>520 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	14 263	14 263
Annen driftskostnad	1, 3, 4	308 079	239 801
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 342</b>	<b>254 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 058</b>	<b>266 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		511	881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>511</b>	<b>881</b>
Annen finanskostnad		104 049	124 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 049</b>	<b>124 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 538</b>	<b>-123 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>



Organisasjonsnr: 991 713 824  
TROLLSTIEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,11	14 033 754	14 033 754
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 033 754</b>	<b>14 033 754</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	131 473	131 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 473</b>	<b>131 254</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 165 227</b>	<b>14 165 008</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		41 267	41 677
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 267</b>	<b>41 677</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 648	145 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>148 648</b>	<b>145 515</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>189 915</b>	<b>187 192</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	35 000	35 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	520 550	392 030
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>520 550</b>	<b>392 030</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>555 550</b>	<b>427 030</b>
------------------------	----------	----------------	----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,11	4 738 442	4 865 584
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11	9 028 754	9 028 754
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 767 196</b>	<b>13 894 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 767 196</b>	<b>13 894 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 929	30 073
Annen kortsiktig gjeld		466	760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 395</b>	<b>30 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 799 591</b>	<b>13 925 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>



Organisasjonsnr: 991 713 824  
TROLLSTIEN 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 Trollstien 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.	156 360	146 867
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	128 520	143 254
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-127 142	-115 092
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-218	-18 669
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>1 160</b>	<b>9 493</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>157 520</b>	<b>156 360</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>157 520</b>	<b>150 160</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		296 436	285 936	296 400	343 700
Innkrevde felleskostnader renter		149 772	116 340	149 800	91 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		108 192	118 524	108 200	131 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 400</b>	<b>520 800</b>	<b>554 400</b>	<b>567 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 768	4 627	4 800	5 000
Styre honorar	2	12 500	12 500	12 500	12 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 763	1 763	1 800	1 800
Forretningsfører honorar		25 878	25 128	25 900	26 700
Medlemskontigent		1 400	1 400	1 400	1 400
Kontigent NBBL		735	735	800	800
Sikringsfond felleskostnader		714	714	800	800
Brøyting - strøing		6 166	23 155	21 000	21 000
Vedlikehold	3	78 708	21 320	90 000	44 200
Kabel-tv		53 518	50 007	52 500	56 200
Forsikring		22 885	19 481	20 700	24 700
Kommunale avgifter		106 552	90 060	90 100	106 600
Andre driftskostnader	4	6 755	2 715	10 600	10 500
Bomiljø		0	459	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>322 342</b>	<b>254 064</b>	<b>332 900</b>	<b>312 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 058</b>	<b>266 736</b>	<b>221 500</b>	<b>254 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		511	881	800	0
Rentekostnad		104 049	124 363	137 700	91 700
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-103 538</b>	<b>-123 483</b>	<b>-136 900</b>	<b>-91 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>	<b>84 600</b>	<b>163 100</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		128 520	143 254	0	0
Sum overføringer		128 520	143 254	0	0

Trollstien Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 11	13 333 754	13 333 754
Tomter	5, 11	700 000	700 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 033 754</b>	<b>14 033 754</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	131 473	131 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 473</b>	<b>131 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 165 227</b>	<b>14 165 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 200
Periodisert kostnad		41 267	35 477
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 267</b>	<b>41 677</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		148 648	145 515
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>148 648</b>	<b>145 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>189 915</b>	<b>187 192</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>

Trollstien Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	35 000	35 000
Opptjent egenkapital	7	520 550	392 030
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>555 550</b>	<b>427 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 11	4 738 442	4 865 584
Borettsinnskudd	9, 11	8 995 000	8 995 000
Andre innskudd	10	33 754	33 754
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 767 196</b>	<b>13 894 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 929	30 073
Påløpne renter		466	760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 395</b>	<b>30 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 799 591</b>	<b>13 925 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>

Porsgrunn 31.12.20

Trollstien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Inger Lise Drage  
Leder

\_\_\_\_\_  
Harald Barth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pål Tallaksen  
Styremedlem

Trollstien Borettslag



## Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 768	4 627
<b>Sum</b>	<b>4 768</b>	<b>4 627</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	12 500	12 500
<b>Sum</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	69 261	5 539
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 694	9 225
6605 Vedlikehold lekeplass	6 753	6 556
<b>Sum</b>	<b>78 708</b>	<b>21 320</b>

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
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
7720 Generalforsamling/årsmøte	440	890
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 399	1 435
7790 Andre kostnader	4 514	0
<b>Sum</b>	<b>6 755</b>	<b>2 715</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 333 754	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 333 754	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 333 754	700 000
Anskaffelsesår :	2007	2007
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	131 473	131 254
<b>Sum</b>	<b>131 473</b>	<b>131 254</b>

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



## Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	35 000	35 000
2070 Akkumulert resultat	520 550	392 030
<b>Sum</b>	<b>555 550</b>	<b>427 030</b>

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB BANK ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12133561143</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	4 865 584
Avdrag i perioden:	127 142
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 738 442</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 041 388

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133561143	7	676 920	4 738 440

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>8 995 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Andre innskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	33 754	33 754
<b>Sum</b>	<b>33 754</b>	<b>33 754</b>



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

**Note 11 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 738 442	4 865 584
Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
<b>Sum</b>	<b>13 733 442</b>	<b>13 860 584</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder	13 333 754	13 333 754
<b>Sum</b>	<b>14 033 754</b>	<b>14 033 754</b>

Trollstien Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollstien Borettslag**

Styreleder	Inger Lise Drage (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Harald Barth (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Pål Tallaksen (sign.)	09.03.2021



## **Styret i Trollstien Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Mandag 12.04.2021 kl.18:00  
PBBL`s kantine

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00**

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

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Trollstien Borettslag for 2020

### Generell informasjon

Trollstien 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, Inger Lise Drage, Trollvegen 41  
Styremedlem, Harald Barth, Trollvegen 47  
Styremedlem, Pål Tallaksen, Trollvegen 39  
Varamedlem, Kari Herum, Trollvegen 43  
Varamedlem, Øystein Bråthen, Trollvegen 37

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Gjennomført vask og maling av fasadene.

### Fremtidsplaner

Generell vedlikehold og dugnadsplanlegging.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2021



## Disponible midler for Trollstien 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.	156 360	146 867
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	128 520	143 254
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-127 142	-115 092
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-218	-18 669
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>1 160</b>	<b>9 493</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>157 520</b>	<b>156 360</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>157 520</b>	<b>150 160</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		296 436	285 936	296 400	343 700
Innkrevde felleskostnader renter		149 772	116 340	149 800	91 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		108 192	118 524	108 200	131 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>554 400</b>	<b>520 800</b>	<b>554 400</b>	<b>567 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 768	4 627	4 800	5 000
Styre honorar	2	12 500	12 500	12 500	12 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 763	1 763	1 800	1 800
Forretningsfører honorar		25 878	25 128	25 900	26 700
Medlemskontigent		1 400	1 400	1 400	1 400
Kontigent NBBL		735	735	800	800
Sikringsfond felleskostnader		714	714	800	800
Brøyting - strøing		6 166	23 155	21 000	21 000
Vedlikehold	3	78 708	21 320	90 000	44 200
Kabel-tv		53 518	50 007	52 500	56 200
Forsikring		22 885	19 481	20 700	24 700
Kommunale avgifter		106 552	90 060	90 100	106 600
Andre driftskostnader	4	6 755	2 715	10 600	10 500
Bomiljø		0	459	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>322 342</b>	<b>254 064</b>	<b>332 900</b>	<b>312 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>232 058</b>	<b>266 736</b>	<b>221 500</b>	<b>254 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		511	881	800	0
Rentekostnad		104 049	124 363	137 700	91 700
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-103 538</b>	<b>-123 483</b>	<b>-136 900</b>	<b>-91 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 520</b>	<b>143 254</b>	<b>84 600</b>	<b>163 100</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		128 520	143 254	0	0
Sum overføringer		128 520	143 254	0	0

Trollstien Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 11	13 333 754	13 333 754
Tomter	5, 11	700 000	700 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 033 754</b>	<b>14 033 754</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	131 473	131 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 473</b>	<b>131 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 165 227</b>	<b>14 165 008</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 200
Periodisert kostnad		41 267	35 477
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 267</b>	<b>41 677</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		148 648	145 515
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>148 648</b>	<b>145 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>189 915</b>	<b>187 192</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>

Trollstien Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	35 000	35 000
Opptjent egenkapital	7	520 550	392 030
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>555 550</b>	<b>427 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 11	4 738 442	4 865 584
Borettsinnskudd	9, 11	8 995 000	8 995 000
Andre innskudd	10	33 754	33 754
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 767 196</b>	<b>13 894 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 929	30 073
Påløpne renter		466	760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 395</b>	<b>30 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 799 591</b>	<b>13 925 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 355 141</b>	<b>14 352 200</b>

Porsgrunn 31.12.20

Trollstien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Inger Lise Drage  
Leder

\_\_\_\_\_  
Harald Barth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pål Tallaksen  
Styremedlem

Trollstien Borettslag



## Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

### 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	4 768	4 627
<b>Sum</b>	<b>4 768</b>	<b>4 627</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	12 500	12 500
<b>Sum</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	69 261	5 539
6604 Vedlikehold uteanlegg	2 694	9 225
6605 Vedlikehold lekeplass	6 753	6 556
<b>Sum</b>	<b>78 708</b>	<b>21 320</b>

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
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
7720 Generalforsamling/årsmøte	440	890
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 399	1 435
7790 Andre kostnader	4 514	0
<b>Sum</b>	<b>6 755</b>	<b>2 715</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 333 754	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 333 754	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 333 754	700 000
Anskaffelsesår :	2007	2007
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	131 473	131 254
<b>Sum</b>	<b>131 473</b>	<b>131 254</b>

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



## Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

## Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	35 000	35 000
2070 Akkumulert resultat	520 550	392 030
<b>Sum</b>	<b>555 550</b>	<b>427 030</b>

## Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	<b>DNB BANK ASA</b>
Lånenummer:	<b>12133561143</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	4 865 584
Avdrag i perioden:	127 142
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 738 442</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 041 388

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133561143	7	676 920	4 738 440

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

## Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
<b>Sum</b>	<b>11</b>	<b>8 995 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 10 - Andre innskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	33 754	33 754
<b>Sum</b>	<b>33 754</b>	<b>33 754</b>

Trollstien Borettslag



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

**Note 11 - Gjeld sikret med pant**

	<b>Pr 31.12.20</b>	<b>Pr31.12.19</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 738 442	4 865 584
Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
<b>Sum</b>	<b>13 733 442</b>	<b>13 860 584</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder	13 333 754	13 333 754
<b>Sum</b>	<b>14 033 754</b>	<b>14 033 754</b>

Trollstien Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollstien Borettslag**

Styreleder	Inger Lise Drage (sign.)	10.03.2021
Styremedlem	Harald Barth (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Pål Tallaksen (sign.)	09.03.2021



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 Trollstien Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollstien 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.

Porsgrunn, 11. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OCTBM-VGAQQ-XLAUZ-QXEU0-2EAKZ-BAOEZ



# 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

2021-03-11 16:23:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: OCTBM-VGAQQ-XLAUZ-QXEUD-ZEAKZ-BAOEZ

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 Trollstien Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollstien 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.

Porsgrunn, 11. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OCTBM-VGAQQ-XLAUZ-QXEU0-2EAKZ-BAOEZ



# 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

2021-03-11 16:23:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: OCTBM-VGAQQ-XLAUZ-QXEUD-ZEAKZ-BAOEZ

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>