



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 492 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLVEGEN 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: Solveig Vestavik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		514 314	500 328
Sum inntekter		514 314	500 328
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 424	21 679
Annen driftskostnad	1,3,4	266 852	209 544
Sum kostnader		293 276	231 223
Driftsresultat		221 038	269 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		542	1 062
Sum finansinntekter		542	1 062
Annen finanskostnad		17 655	32 970
Sum finanskostnader		17 655	32 970
Netto finans		-17 114	-31 909
Ordinært resultat før skattekostnad		203 925	237 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		203 925	237 197
Årsresultat		203 925	237 196
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		203 925	237 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	6 156 464	6 156 464
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	169 146	252 238
Sum finansielle anleggsmidler		169 146	252 238
Sum anleggsmidler		6 325 610	6 408 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		37 163	35 521
Sum fordringer		37 163	35 521
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 833	25 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 833	25 517
Sum omløpsmidler		94 996	61 038
SUM EIENDELER		6 420 606	6 469 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 482 921	3 278 996
Sum opptjent egenkapital		3 482 921	3 278 996
Sum egenkapital	7	3 483 521	3 279 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	919 922	1 174 623
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 980 000	1 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 899 922	3 154 623
Sum langsiktig gjeld		2 899 922	3 154 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 163	35 521
Sum kortsiktig gjeld		37 163	35 521
Sum gjeld		2 937 085	3 190 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 420 606	6 469 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 283689

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 492 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLVEGEN 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: Solveig Vestavik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 977 492 068
TROLLVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		514 314	500 328
Sum inntekter		514 314	500 328
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 424	21 679
Annen driftskostnad	1, 3, 4	266 852	209 544
Sum kostnader		293 276	231 223
Driftsresultat		221 038	269 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		542	1 062
Sum finansinntekter		542	1 062
Annen finanskostnad		17 655	32 970
Sum finanskostnader		17 655	32 970
Netto finans		-17 114	-31 909
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		203 925	237 197
Årsresultat		203 925	237 196
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		203 925	237 196



Organisasjonsnr: 977 492 068
TROLLVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	6 156 464	6 156 464
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	169 146	252 238
Sum finansielle anleggsmidler		169 146	252 238
Sum anleggsmidler		6 325 610	6 408 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		37 163	35 521
Sum fordringer		37 163	35 521
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		57 833	25 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 833	25 517
Sum omløpsmidler		94 996	61 038
SUM EIENDELER		6 420 606	6 469 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 482 921	3 278 996
Sum opptjent egenkapital		3 482 921	3 278 996
Sum egenkapital	7	3 483 521	3 279 596



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	919 922	1 174 623
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 980 000	1 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 899 922	3 154 623
Sum langsiktig gjeld		2 899 922	3 154 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 163	35 521
Sum kortsiktig gjeld		37 163	35 521
Sum gjeld		2 937 085	3 190 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 420 606	6 469 740



Organisasjonsnr: 977 492 068
TROLLVEGEN 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 Trollvegen 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.	25 517	56 927
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	203 925	237 196
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-254 701	-243 885
Endring avsetning framtidig vedlikehold	83 093	-24 722
C: Årets endring disponible midler	32 316	-31 410
D: Disponible midler 31.12.	57 833	25 517
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	57 833	25 517



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		231 930	217 368	228 200	247 432
Innkrevde felleskostnader renter		34 416	41 976	34 400	21 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		247 968	240 984	248 000	257 100
Sum inntekter		514 314	500 328	510 600	525 532
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 724	4 584	4 700	4 900
Styre honorar	2	24 000	19 000	19 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 424	2 679	2 700	3 400
Forretningsfører honorar		14 220	13 824	14 300	14 700
Teknisk forvaltningsavtale		2 930	2 844	2 900	3 100
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 200	1 250
Kontigent NBBL		630	630	600	650
Sikringsfond felleskostnader		612	612	600	650
Vedlikehold	3	78 961	60 503	15 000	15 000
Kabel-tv		22 944	21 741	22 900	24 200
Forsikring		24 649	22 861	24 300	26 200
Kommunale avgifter		107 437	77 948	81 900	107 400
Andre driftskostnader	4	8 545	2 797	6 500	6 600
Sum driftskostnader		293 276	231 223	196 600	232 050
Driftsresultat		221 038	269 105	314 000	293 482
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		542	1 062	1 000	1 000
Rentekostnad		17 655	32 970	34 400	21 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-17 114	-31 909	-33 400	-20 000
Årsresultat		203 925	237 196	280 600	273 482
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		203 925	237 196	0	0
Sum overføringer		203 925	237 196	0	0

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	5 825 739	5 825 739
Tomter	5, 10	330 725	330 725
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	169 146	252 238
Sum finansielle anleggsmidler		169 146	252 238
Sum anleggsmidler		6 325 610	6 408 702
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		37 163	35 521
Sum fordringer		37 163	35 521
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		57 833	25 517
Sum bankinnskudd og liknende		57 833	25 517
Sum omløpsmidler		94 996	61 038
SUM EIENDELER		6 420 606	6 469 740

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	600	600
Opptjent egenkapital	7	3 482 921	3 278 996
Sum egenkapital	7	3 483 521	3 279 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	919 922	1 174 623
Borettsinnskudd	9, 10	1 980 000	1 980 000
Sum langsiktig gjeld		2 899 922	3 154 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 163	35 521
Sum kortsiktig gjeld		37 163	35 521
Sum gjeld		2 937 085	3 190 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 420 606	6 469 740

Porsgrunn 31.12.20
Trollvegen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Solveig Vestavik
Leder

Rikke Thingstad
Styremedlem

Anne-Marie Moen
Styremedlem

Trollvegen Borettslag



Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

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	4 724	4 584
Sum	4 724	4 584

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	24 000	19 000
Sum	24 000	19 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	68 961	54 700
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	5 803
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	78 961	60 503

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
6609 Andre driftskostnader	378	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	396	801
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 681	1 366
7790 Andre kostnader	5 441	0
Sum	8 545	2 797

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 825 739	330 725
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 825 739	330 725
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 825 739	330 725
Anskaffelsesår :	1998	1998
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	169 146	252 238
Sum	169 146	252 238

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 Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	3 482 921	3 278 996
Sum	3 483 521	3 279 596

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	114370133
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1998
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000
Lånesaldo 01.01:	1 174 623
Avdrag i perioden:	254 701
Lånesaldo 31.12:	919 922

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114370133	6	153 320	919 920

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	1 980 000	1 980 000
Sum	1 980 000	1 980 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	919 922	1 174 623
Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
Sum	2 899 922	3 154 623
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	330 725	330 725
Bygninger, garasjer og boder	5 825 739	5 825 739
Sum	6 156 464	6 156 464

Trollvegen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollvegen Borettslag

Styreleder	Solveig Vestavik (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Anne-Marie Moen (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Rikke Thingstad (sign.)	18.03.2021



Styret i Trollvegen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 29.04.2021 kl.18:00
Om retningslinjer for smittevern tillater:

Skrukkerød Gård

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 Valg av referent**
- 1.8 Evt. valg av tellekorps**
- 1.9 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

På valg i 2021:

Styreleder, Solveig Vestavik, på valg for to nye år.

Styremedlem, Anne Marie Moen, på valg for to nye år.

Styremedlem Rikke Thingstad er ikke på valg, sitter i ett år til 2022.

Varamedlem 1 Tone Lindahl og 2 Grethe Welkome er på valg, velges for ett år.

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 - se vedlegg

Forslag til vedtak: Styret har følgende forslag til vedtak,

Søknad om å bygge en veranda/balkong i front av nr 44 avslås.

Styrets innstilling: Styret kan ikke uten at GF har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om

1. ombygging, påbygging eller nadre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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 Trollvegen Borettslag for 2020

Generell informasjon

Trollvegen 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, Solveig Vestavik, Utsikten 18
Styremedlem, Anne-Marie Moen, Trollvegen 38
Styremedlem, Rikke Thingstad, Trollvegen 42
Varamedlem, Tone Lindahl, Trollvegen 34
Varamedlem, Grethe Welkom, Trollvegen 44

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 ___6_ styremøter, hvor ___28_ 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

Vedlikehold generelt i borettslaget og musebekjempelse i en andel. Overføring av midler fra fremtidig vedlikehold til driftskonto som følge av utgifter utenfor budsjettets rammer. Deler av utgifter knyttet til musebekjempelse er tilbakeført i form av forsikringsutbetalinger.

Det var nødvendig å følge Pbbl sin anbefaling å øke felleutgifter i løpet av året 2020.

Fremtidsplaner

Sikre forsvarlig drift og følge opp anbefalte tiltak knyttet til økonomi og vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2021



Disponible midler for Trollvegen 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.	25 517	56 927
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	203 925	237 196
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-254 701	-243 885
Endring avsetning framtidig vedlikehold	83 093	-24 722
C: Årets endring disponible midler	32 316	-31 410
D: Disponible midler 31.12.	57 833	25 517
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	57 833	25 517



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		231 930	217 368	228 200	247 432
Innkrevde felleskostnader renter		34 416	41 976	34 400	21 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		247 968	240 984	248 000	257 100
Sum inntekter		514 314	500 328	510 600	525 532
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 724	4 584	4 700	4 900
Styrehonorar	2	24 000	19 000	19 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 424	2 679	2 700	3 400
Forretningsførerhonorar		14 220	13 824	14 300	14 700
Teknisk forvaltningsavtale		2 930	2 844	2 900	3 100
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 200	1 250
Kontigent NBBL		630	630	600	650
Sikringsfond felleskostnader		612	612	600	650
Vedlikehold	3	78 961	60 503	15 000	15 000
Kabel-tv		22 944	21 741	22 900	24 200
Forsikring		24 649	22 861	24 300	26 200
Kommunale avgifter		107 437	77 948	81 900	107 400
Andre driftskostnader	4	8 545	2 797	6 500	6 600
Sum driftskostnader		293 276	231 223	196 600	232 050
Driftsresultat		221 038	269 105	314 000	293 482
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		542	1 062	1 000	1 000
Rentekostnad		17 655	32 970	34 400	21 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-17 114	-31 909	-33 400	-20 000
Årsresultat		203 925	237 196	280 600	273 482
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		203 925	237 196	0	0
Sum overføringer		203 925	237 196	0	0

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	5 825 739	5 825 739
Tomter	5, 10	330 725	330 725
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	169 146	252 238
Sum finansielle anleggsmidler		169 146	252 238
Sum anleggsmidler		6 325 610	6 408 702
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		37 163	35 521
Sum fordringer		37 163	35 521
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		57 833	25 517
Sum bankinnskudd og liknende		57 833	25 517
Sum omløpsmidler		94 996	61 038
SUM EIENDELER		6 420 606	6 469 740

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	600	600
Opptjent egenkapital	7	3 482 921	3 278 996
Sum egenkapital	7	3 483 521	3 279 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	919 922	1 174 623
Borettsinnskudd	9, 10	1 980 000	1 980 000
Sum langsiktig gjeld		2 899 922	3 154 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 163	35 521
Sum kortsiktig gjeld		37 163	35 521
Sum gjeld		2 937 085	3 190 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 420 606	6 469 740

Porsgrunn 31.12.20
Trollvegen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Solveig Vestavik
Leder

Rikke Thingstad
Styremedlem

Anne-Marie Moen
Styremedlem

Trollvegen Borettslag



Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

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	4 724	4 584
Sum	4 724	4 584

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	24 000	19 000
Sum	24 000	19 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	68 961	54 700
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	5 803
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	78 961	60 503

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
6609 Andre driftskostnader	378	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	396	801
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 681	1 366
7790 Andre kostnader	5 441	0
Sum	8 545	2 797

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 825 739	330 725
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 825 739	330 725
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 825 739	330 725
Anskaffelsesår :	1998	1998
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	169 146	252 238
Sum	169 146	252 238

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 Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	3 482 921	3 278 996
Sum	3 483 521	3 279 596

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	114370133
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1998
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000
Lånesaldo 01.01:	1 174 623
Avdrag i perioden:	254 701
Lånesaldo 31.12:	919 922

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114370133	6	153 320	919 920

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	1 980 000	1 980 000
Sum	1 980 000	1 980 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	919 922	1 174 623
Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
Sum	2 899 922	3 154 623
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	330 725	330 725
Bygninger, garasjer og boder	5 825 739	5 825 739
Sum	6 156 464	6 156 464

Trollvegen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollvegen Borettslag

Styreleder	Solveig Vestavik (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Anne-Marie Moen (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Rikke Thingstad (sign.)	18.03.2021



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 Trollvegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollvegen 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, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: U40Z3-ESHKE-K6BA8-7IB3I-ZUZTF-DVE31



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

2021-03-23 14:45:32Z



Penneo Dokumentnr: U40Z3-ESHKE-K6BA8-71B3I-ZUZTF-DVE3I

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>



Protokoll fra styremøte i Trollvegen borettslag torsdag 18 mars 2021
kl. 19:00. Sted: Teams-møte

Til stede: Styreleder Solveig Vestavik, styremedlem Rikke Thingstad, styremedlem Anne-Marie Moen

Referat: Anne-Marie Moen

Saksliste:

SAK 10/2021 Godkjenning av innkalling. Godkjent.

SAK 11/2021 Godkjenning protokoll 18.02.2021. Godkjent.

SAK 12/2021 Gjennomgang av innmeldte saker til Generalforsamling 2021 den 29.4.2021

Det er 1 innmeldt sak. Saken meldes inn fra styret og ble behandlet som sak 8 på styremøte den 18.02.2021:

Søknad om oppføring av balkong over inngangsdør på Trollveien 44

Styret mottok 18. januar 2021 søknad fra Grethe og Jan Welkom om å oppføre balkong over inngangsdør på nr. 44. Det dreier seg om en balkong helt lik den i nr. 36.

Styrets vurdering:

Styret mener saken er prinsipiell av følgende årsaker:

- Hvis søknaden innvilges, vil det være første gang vi tillater balkong i fasaden på en leilighet som fra før har veranda på endeveggen. Balkongen i nr. 36 var prosjektert ved oppføring av bygningene i 1998 fordi leiligheten ikke har veranda på endevegg som alle andre
- Ved å imøtekomme søknaden i nr 44 åpner vi i prinsippet for å tillate balkong på alle leilighetene. Vi har ikke anledning til å forskjellsbehandle andelseiere og styret kan ikke se at det vil være saklig grunn til å nekte andre å gjøre det samme (selv om det ikke skulle være aktuelt nå). Vi må derfor ta høyde for at det kan komme flere søknader. Det ville vært nyttig med en skisse/tegning/illustrasjon e.l. som viste alle leilighetene med balkong og få en faglig vurdering av estetikk.
- Saken vil også ha betydning for framtidig vedlikehold. Borettslaget vil som eiere av bygningene være ansvarlig for framtidig vedlikehold av balkong(er). Saken vil således berøre alle andelseiere på sikt.

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingen ovenfor vedtar styret at saken meldes inn som sak på årets generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret viser til vurderingen ovenfor og anbefaler at søknad ikke imøtekommes.





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 Trollvegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollvegen 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, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: U40Z3-ESHKE-K6BA8-7IB3I-ZUZTF-DVE3I



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

2021-03-23 14:45:32Z



Penneo Dokumentnr: U40Z3-ESHKE-K6BA8-71B3I-ZUZTF-DVE3I

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>