



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 790 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITANLIA 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: Harald Mørch Uldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 927 084	2 600 840
Sum inntekter		2 927 084	2 600 840
Kostnader			
Lønnskostnad	2	159 512	142 397
Annen driftskostnad	1,3,4	10 004 715	2 221 333
Sum kostnader		10 164 226	2 363 730
Driftsresultat		-7 237 142	237 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 756	4 788
Sum finansinntekter		10 756	4 788
Annen finanskostnad		254 023	124 367
Sum finanskostnader		254 023	124 367
Netto finans		-243 267	-119 579
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 480 410	117 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 480 410	117 531
Årsresultat		-7 480 409	117 531
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-7 480 409	117 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7,14	7 740 968	7 740 968
Sum varige driftsmidler		7 740 968	7 740 968
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	645 053	580 018
Andre fordringer	6	824 791	869 853
Sum finansielle anleggsmidler		1 469 844	1 449 871
Sum anleggsmidler		9 210 812	9 190 839
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	383 471	344 043
Sum fordringer		383 471	344 042
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 366 192	5 686 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 366 192	5 686 272
Sum omløpsmidler		1 749 663	6 030 314
SUM EIENDELER		10 960 475	15 221 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	4 400	4 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-5 143 251	2 337 158
Sum opptjent egenkapital		-5 143 251	2 337 158
Sum egenkapital	10	-5 138 851	2 341 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	11 395 474	8 820 269
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	3 700 219	3 700 219
Sum annen langsiktig gjeld		15 095 693	12 520 488
Sum langsiktig gjeld		15 095 693	12 520 487
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		967 234	319 490
Annen kortsiktig gjeld	15,16	36 398	39 618
Sum kortsiktig gjeld		1 003 633	359 107
Sum gjeld		16 099 326	12 879 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 960 475	15 221 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 412226

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 790 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITANLIA 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: Harald Mørch Uldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 953 790 246
TVEITANLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 927 084	2 600 840
Sum inntekter		2 927 084	2 600 840
Kostnader			
Lønnskostnad	2	159 512	142 397
Annen driftskostnad	1, 3, 4	10 004 715	2 221 333
Sum kostnader		10 164 226	2 363 730
Driftsresultat		-7 237 142	237 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 756	4 788
Sum finansinntekter		10 756	4 788
Annen finanskostnad		254 023	124 367
Sum finanskostnader		254 023	124 367
Netto finans		-243 267	-119 579
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 480 410	117 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 480 410	117 531
Årsresultat		-7 480 409	117 531
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-7 480 409	117 531



Organisasjonsnr: 953 790 246
TVEITANLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7,14	7 740 968	7 740 968
Sum varige driftsmidler		7 740 968	7 740 968

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	645 053	580 018
Andre fordringer	6	824 791	869 853
Sum finansielle anleggsmidler		1 469 844	1 449 871

Sum anleggsmidler		9 210 812	9 190 839
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	383 471	344 043
Sum fordringer		383 471	344 043

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 366 192	5 686 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 366 192	5 686 272

Sum omløpsmidler		1 749 663	6 030 314
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		10 960 475	15 221 153
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-5 143 251	2 337 158
Sum opptjent egenkapital		-5 143 251	2 337 158

Sum egenkapital	10	-5 138 851	2 341 558
------------------------	-----------	-------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,14	11 395 474	8 820 269
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	3 700 219	3 700 219
Sum annen langsiktig gjeld		15 095 693	12 520 488
Sum langsiktig gjeld		15 095 693	12 520 487
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		967 234	319 490
Annen kortsiktig gjeld	15,16	36 398	39 618
Sum kortsiktig gjeld		1 003 633	359 107
Sum gjeld		16 099 326	12 879 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 960 475	15 221 153



Organisasjonsnr: 953 790 246
TVEITANLIA 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

2

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



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 Tveitanlia Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveitanlia 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

Pemneo Dokumentnøkkel: WE3KM-LNS8K-0WNUY-0010F-8A14J-XEWF3



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: WE3MM-LNS8K-0WNJY-00T0F-8A44J-XEWF3

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>



Styret i Tveitanlia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 08.06.2021 kl.18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling

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)

Forslag til etablering av lekeplass i borettslaget. Se vedlegg.

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 Tveitanlia Borettslag for 2020

Generell informasjon

Tveitanlia 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, Harald Mørch Uldal, Sleipnersveg 18 A
Styremedlem, Torill Kaldhussæter, Sleipnersv. 20 C
Styremedlem, Ståle Johansen, Sleipnersveg 12 A
Varamedlem, Rolf Gunnar Kongerød Medalen, Nørnevegen 18 A
Varamedlem, Ove Arvid Klokkervold, Nørnevegen 20 D
Varamedlem, Per Jonny Sandnes, Sleipnersv. 12 C

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 9 styremøter, hvor 44 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av andelseiere samt 1 sak om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fornye vann og avløpssystemet, som styret anser nærmest ferdig. I skrivende stund, gjenstår fortsatt noe innkassing av rør i tak og montering av plater i krypkjeller Sleipnersveg 16. Gjennomføring av dette store prosjektet har tatt lengere tid enn planlagt, det skyldes Covid-19 og en del tekniske utfordringer i noen leiligheter. Videre har vi vært nødt til å renovere noen skråninger, støttemurer og areal hvor vann og avløp blir ført fram.

Styret har meldt inn en sterk bekymringsmelding til Nye Veier angående planer om et tunnel tverrslag, under borettslaget. Planen er å koble tverrslaget mot eksisterende rømningsstunell i Eidangertunnelen. Nye Veier ønsker å bruke denne løsningen til å transportere steinmasse fra nye E-18 tunneler under Preståsen-Skjelsvik til Bjørntvedt Steinbrudd. Styret har sendt innsigelse til denne planen, med begrunnelse i erfaring med sprengning av rømnings tunnel til Bane Nør under vårt borettslag med sannsynlig rystelser og skader på bygg, og har forslått en alternativ trase, dvs. forskyve tverrslaget lengere vest. Dette forslaget vil medføre at tunnelen får en trase under dyrket mark, og kommer opp i friluft på vestsiden av Passadalen Gjenvinningsstasjon.

Fremtidsplaner

Styret planlegger ingen nye prosjekter borettslaget, det blir kun fokus på normal drift og ordinert vedlikehold.



Årsmeldingen er godkjent av styret 20.01.2021



Disponible midler for Tveitanlia 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.	5 671 207	1 090 701
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-7 480 409	117 531
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkviktering IN	2 575 206	4 682 711
Endring langsiktig fordringer	45 062	41 397
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-65 035	-261 133
C: Årets endring disponible midler	-4 925 177	4 580 506
D: Disponible midler 31.12.	746 030	5 671 207
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	695 068	5 661 026

Tveitanlia Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 111 664	2 205 484	2 407 900	2 235 700
Innkrevde felleskostnader renter		368 072	107 700	126 800	230 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		440 482	278 307	316 700	603 400
Andre inntekter		8 866	9 349	0	0
Sum inntekter		2 927 084	2 600 840	2 851 400	3 069 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 409	6 219	6 500	6 700
Styre honorar	2	139 800	124 800	124 800	139 800
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		19 712	17 597	17 600	19 700
Forretningsfører honorar		97 326	94 536	97 400	100 300
Teknisk forvaltningsavtale		21 490	20 856	21 500	22 200
Medlemskontigent		8 799	8 799	8 800	8 800
Kontigent NBBL		4 620	4 620	4 800	4 800
Sikringsfond felleskostnader		4 488	4 488	4 700	4 700
Brøyting - strøing		5 000	53 250	68 200	68 200
Plenklipp		50 750	79 750	76 100	86 000
Vedlikehold	3	328 652	775 538	352 000	250 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	8 290 354	50 000	5 000 000	0
Serviceavtaler		27 125	125 531	28 100	28 200
Kabel-tv		251 846	259 079	255 200	264 400
Forsikring		185 846	172 021	188 400	200 700
Kommunale avgifter		696 984	526 652	528 700	697 000
Energi, strøm		15 850	19 296	22 100	25 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	3 500	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 333	1 399	0	0
Andre driftskostnader	4	7 843	15 799	342 000	44 400
Sum driftskostnader		10 164 226	2 363 730	7 146 900	1 971 700
Driftsresultat		-7 237 142	237 110	-4 295 500	1 097 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 756	4 788	3 000	0
Rentekostnad		254 023	124 367	126 800	230 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-243 267	-119 579	-123 800	-230 400
Årsresultat		-7 480 409	117 531	-4 419 300	867 400
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-7 480 409	117 531	0	0
Sum overføringer		-7 480 409	117 531	0	0

Tveitanlia Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 14	5 111 480	5 111 480
Tomter	7, 14	183 006	183 006
Garasjer	5, 14	2 446 482	2 446 482
Sum varige driftsmidler		7 740 968	7 740 968
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	645 053	580 018
Langsiktige fordringer	6	824 791	869 853
Sum finansielle anleggsmidler		1 469 844	1 449 871
Sum anleggsmidler		9 210 812	9 190 839
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		50 962	10 181
Andre leierestanser		705	315
Andre fordringer	9	88	57
Periodisert kostnad		331 716	333 490
Sum fordringer		383 471	344 042
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 366 192	5 686 272
Sum bankinnskudd og liknende		1 366 192	5 686 272
Sum omløpsmidler		1 749 663	6 030 314
SUM EIENDELER		10 960 475	15 221 153

Tveitanlia Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Oppjent egenkapital	10	-5 143 251	2 337 158
Sum egenkapital	10	-5 138 851	2 341 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	11 395 474	8 820 269
Borettsinnskudd	12, 14	1 253 600	1 253 600
Garasje innskudd	13	2 446 619	2 446 619
Sum langsiktig gjeld		15 095 693	12 520 487
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	200
Leverandørgjeld		967 234	319 490
Påløpne renter		1 027	12 337
Garasjedrift 1	16	35 371	25 061
Annen kortsiktig gjeld	15	0	2 020
Sum kortsiktig gjeld		1 003 633	359 107
Sum gjeld		16 099 326	12 879 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 960 475	15 221 153

Porsgrunn 31.12.20
Tveitanlia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Harald Mørch Uldal
Leder

Ståle Johansen
Styremedlem

Torill Kaldhussæter
Styremedlem

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

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	6 409	6 219
Sum	6 409	6 219

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	139 800	124 800
Sum	139 800	124 800

Beløpet er totalt styrehonorar.

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	72 029	61 973
6602 Vedlikehold VVS	0	668 262
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 844	14 367
6604 Vedlikehold uteanlegg	240 779	30 937
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	8 290 354	50 000
Sum	8 619 006	825 538

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	179	199
6462 Containerleie, søppeltømming	0	2 631
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/års møte	2 218	9 448
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 968	2 891
7790 Andre kostnader	1 830	0
Sum	7 843	15 799

Tveitanlia Borettslag

**Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246**

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	2 446 482	2 446 482
Sum	2 446 482	2 446 482

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Garasjer - fordring på andelseierne

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1390 Andre langsiktige fordringer	824 791	869 853
Sum	824 791	869 853

Fordring på andelseiere som eier garasje som borettslaget har finansiert via låneopptak.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 111 480	183 006
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 111 480	183 006
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 111 480	183 006
Anskaffelsesår :	1971	1971
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	645 053	580 018
Sum	645 053	580 018

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

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	88	57
Sum	88	57

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	4 400	4 400
2052 Annen egenkapital	20 900	20 900
2070 Akkumulert resultat	-5 164 151	2 316 258
Sum	-5 138 851	2 341 558

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	4 tak m.m.			Garasjer	Utskifting og fornyning av vann og avløpsystemet	Utskifting og fornyning av vann og avløpsystemet
Lånenummer:	12134527275	12132384647	12118451226	12135312434	12139082743	12139387080
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2010	2017	2019	2020
Rentesats:	1.65 %	1.65 %	1.65 %	1.65 %	2.95 %	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029	30.12.2035	30.03.2034	30.03.2037	07.02.2020	30.12.2044
Opprinnelig lånebølep:	3 699 492	549 690	93 800	465 000	5 000 000	8 100 000
Lånesaldo 01.01:	2 950 415	423 996	64 570	381 287	5 000 000	0
Avdrag i perioden:	292 204	22 563	3 935	18 563	5 000 000	187 529
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	8 100 000
Lånesaldo 31.12:	2 658 211	401 433	60 635	362 724	0	7 912 471
Saldo 5 år frem i tid:	1 090 472	278 475	39 293	261 264	0	6 511 480

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118451226	1	60 635	60 635
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132384647	3	133 811	401 433
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134527275	4 40	62 886 60 167	251 544 2 406 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135312434	3	120 908	362 724
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139387080	4 40	187 188 179 093	748 752 7 163 720

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	14	1 253 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	2 446 619	2 446 619
Sum	2 446 619	2 446 619

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 395 474	8 820 269
Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	12 649 074	10 073 869

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	183 006	183 006
Bygninger, garasjer og boder	7 557 962	7 557 962
Sum	7 740 968	7 740 968

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	2 020
Sum	0	2 020

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	35 371	25 061
Sum	35 371	25 061

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Tveitanlia Borettslag



Resultat og balanse med noter for Tveitanlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tveitanlia Borettslag

Styreleder	Harald Mørch Uldal (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Ståle Johansen (sign.)	08.03.2021
Styremedlem	Torill Kaldhussæter (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 Tveitanlia Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentmekkelt: WE310A-LS80K-0WNUY-10101-8A HJ-XEWF3



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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

Pernica Dokumentnøkkel: WF3KM-LNS8K-0WVNY-0010F-8AJ4J-XEWF3



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: W5E3M4-LNSBK-0WUJY-0010F-8AJ4J-XEWf3

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>



Til styret i Tveitanlia Borettslag v/ leder Harald M. Uldal

Valgkomiteens forslag 2021

- * Leder Harald M. Uldal
- * Styremedlem Torill Kaldhussæter
- * Styremedlem Ståle Johansen

Vi har satt opp 5 varamedlemmer da Camilla Kvam i Sleipnersveg 14 c og Marte Saubrekka i Sleipnersveg 12 d er spurt og de har sagt seg villig å stille som varamedlem om ønskelig.

- * Varamedlem Per Jonny Sandnes
- * Varamedlem Ove A. Klokkervold
- * Varamedlem Gunnar Medalen
- * Varamedlem Camilla Kvam
- * Varamedlem Marte Saubrekka


- * Valgkomite Oddbjørg Rabben
- * Valgkomite Ronald Åheim

Porsgrunn 11 mars 2021

For valgkomiteen

Oddbjørg Rabben

Ronald Åheim



Oddbjørg Rabben

1



Forslag til lekeplass i Tveitanlia borettslag.

Vi fikk etter årsmøtet i fjor lov til å gå videre med et forslag til lekeplass som vi kunne presentere for dere i år. Vi har vært rundt og sett på potensielle områder og vi har funnet et område som kunne passet veldig fint. Sentralt i borettslaget og ikke for mye trafikk.

Vi håper dere kan se nytten og det positive av en lekeplass i området like mye som oss. Både det sosiale og barna får et trygt sted å leke med foreldre og besteforeldre.

Hvis dere ikke er foreldre eller besteforeldre håper vi at vi kan friste med at dette vil gjøre borettslaget vårt mer attraktivt og kan resultere i en verdiøkning.

Her er et forslag til utstyr på lekeplassen. Her er det noe for de fleste aldre. Edderkoppnettet er ca 3 meter høyt og er en fin utfordring for litt større barn.

PRISTILBUD

Vi viser til forespørsel om tilbud på utstyr fra Søve AS til deres prosjekt og har gleden av å tilby følgende

Prod.nr.	Beskrivelse	Stk / m2	Pris/stk	Rabatt, %	Pris/stk, netto	Totalt
50-151-621	Huskestativ 2-seter	1	13 000	20 %	kr 10 400	kr 10 400
50-105-200	Bildeksete, komplett	2	1 790	15 %	kr 1 522	kr 3 043
40-146-401	Rutsjebane frittstående m/stige	1	26 900	20 %	kr 21 520	kr 21 520
31-500-100	Edderkoppnett	1	37 900	25 %	kr 28 425	kr 28 425
50-165-100	Vippe 2-seter	1	12 500	20 %	kr 10 000	kr 10 000
00-004-600	Gressarmeringsmatte m2	62	295	15 %	kr 251	kr 15 547
000500M	Park Picnic, benkebord (farge spesifiseres)	2	8 790	15 %	kr 7 472	kr 14 943
	Sum				kr 79 589	kr 103 878
	Emballasje	antall:				kr 585
	Frakt, lekeutstyr					kr 7 000
	Frakt, fallunderlag					kr
	25% mva					kr 27 866
	Totalt					kr 139 328

Det er også en utfordring å finne noen flate områder her, men vi tok kontakt med Nærum AS som har gravd for oss i forbindelse med rørtuskingen. De har gitt oss et tilbud med å planere ut, sende søknad til kommunen, sette opp gjerder og montere slik at vi får alt på stell. Dette vil ha en pris på ca. kr 135 000. Forslaget vårt er at det blir nedenfor nr. 16, mellom garasjene og postkasse stativet der. Dette er borettslaget sin eiendom og det beste alternativet som vi har funnet.

Til sammen vil prosjektet komme på ca. kr 275 000,-. Har snakket med regnskapskonsulten i PBBL og de har vært i kontakt med DNB om lån og nedbetaling. Så det blir ca. 30 kr pr enhet ekstra i måneden.

Dette blir avgjort på årsmøte den 8 juni, jeg håper dere blir med å stemme ja for dette ☺

Mvh Camilla Vefald Kvam

Tlf: 90666997



Disponible midler for Tveitanlia 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.	5 671 207	1 090 701
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-7 480 409	117 531
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	2 575 206	4 682 711
Endring langsiktig fordringer	45 062	41 397
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-65 035	-261 133
C: Årets endring disponible midler	-4 925 177	4 580 506
D: Disponible midler 31.12.	746 030	5 671 207
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	695 068	5 661 026



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 111 664	2 205 484	2 407 900	2 235 700
Innkrevde felleskostnader renter		366 072	107 700	126 800	230 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		440 482	278 307	316 700	603 400
Andre inntekter		8 866	9 349	0	0
Sum inntekter		2 927 084	2 600 840	2 851 400	3 069 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 409	6 219	6 500	6 700
Styrehonorar	2	139 800	124 800	124 800	139 800
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		19 712	17 597	17 600	19 700
Forretningsførerhonorar		97 326	94 536	97 400	100 300
Teknisk forvaltningsavtale		21 490	20 856	21 500	22 200
Medlemskontigent		8 799	8 799	8 800	8 800
Kontigent NBBL		4 620	4 620	4 800	4 800
Sikringsfond felleskostnader		4 488	4 488	4 700	4 700
Brøyting - strøing		5 000	53 250	68 200	68 200
Plenklipp		50 750	79 750	76 100	86 000
Vedlikehold	3	328 652	775 538	352 000	250 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	8 290 354	50 000	5 000 000	0
Serviceavtaler		27 125	125 531	28 100	28 200
Kabel-tv		251 846	259 079	255 200	264 400
Forsikring		185 846	172 021	188 400	200 700
Kommunale avgifter		696 984	526 652	528 700	697 000
Energi, strøm		15 850	19 296	22 100	25 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	3 500	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 333	1 399	0	0
Andre driftskostnader	4	7 843	15 799	342 000	44 400
Sum driftskostnader		10 164 226	2 363 730	7 146 900	1 971 700
Driftsresultat		-7 237 142	237 110	-4 295 500	1 097 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 756	4 788	3 000	0
Rentekostnad		254 023	124 367	126 800	230 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-243 267	-119 579	-123 800	-230 400
Arsresultat		-7 480 409	117 531	-4 419 300	867 400
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-7 480 409	117 531	0	0
Sum overføringer		-7 480 409	117 531	0	0

Tveitanlia Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 14	5 111 480	5 111 480
Tomter	7, 14	183 006	183 006
Garasjer	5, 14	2 446 482	2 446 482
Sum varige driftsmidler		7 740 968	7 740 968
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	645 053	580 018
Langsiktige fordringer	6	824 791	869 853
Sum finansielle anleggsmidler		1 469 844	1 449 871
Sum anleggsmidler		9 210 812	9 190 839
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		50 962	10 181
Andre leierestanser		705	315
Andre fordringer	9	88	57
Periodisert kostnad		331 716	333 490
Sum fordringer		383 471	344 042
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 366 192	5 686 272
Sum bankinnskudd og liknende		1 366 192	5 686 272
Sum omløpsmidler		1 749 663	6 030 314
SUM EIENDELER		10 960 475	15 221 153

Tveitanlia Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	10	-5 143 251	2 337 158
Sum egenkapital	10	-5 138 851	2 341 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	11 395 474	8 820 269
Borettsinnskudd	12, 14	1 253 600	1 253 600
Garasje innskudd	13	2 446 619	2 446 619
Sum langsiktig gjeld		15 095 693	12 520 487
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	200
Leverandørgjeld		967 234	319 490
Påløpne renter		1 027	12 337
Garasjedrift 1	16	35 371	25 061
Annen kortsiktig gjeld	15	0	2 020
Sum kortsiktig gjeld		1 003 633	359 107
Sum gjeld		16 099 326	12 879 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 960 475	15 221 153

Porsgrunn 31.12.20
Tveitanlia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Harald Mørch Uldal
Leder

Ståle Johansen
Styremedlem

Torill Kaldhussæter
Styremedlem

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

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	6 409	6 219
Sum	6 409	6 219

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	139 800	124 800
Sum	139 800	124 800

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	72 029	61 973
6602 Vedlikehold VVS	0	668 262
6603 Vedlikehold av el.anlegg	15 844	14 367
6604 Vedlikehold uteanlegg	240 779	30 937
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	8 290 354	50 000
Sum	8 619 006	825 538

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	179	199
6462 Containerleie, søppeltømming	0	2 631
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/års møte	2 218	9 448
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 968	2 891
7790 Andre kostnader	1 830	0
Sum	7 843	15 799



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	2 446 482	2 446 482
Sum	2 446 482	2 446 482

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Garasjer - fordring på andelseierne

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1390 Andre langsiktige fordringer	824 791	869 853
Sum	824 791	869 853

Fordring på andelseiere som eier garasje som borettslaget har finansiert via låneopptak.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 111 480	183 006
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 111 480	183 006
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 111 480	183 006
Anskaffelsesar :	1971	1971
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	645 053	580 018
Sum	645 053	580 018

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

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	88	57
Sum	88	57



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	4 400	4 400
2052 Annen egenkapital	20 900	20 900
2070 Akkumulert resultat	-5 164 151	2 316 258
Sum	-5 138 851	2 341 558

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	4 tak m.m.			Garasjer	Utskifting og fornyng av vann og avløpsystemet	Utskifting og fornyng av vann og avløpsystemet
Lånenummer:	12134527275	12132384647	12118451226	12135312434	12139082743	12139387080
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2016	2010	2017	2019	2020
Rentesats:	1.65 %	1.65 %	1.65 %	1.65 %	2.95 %	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029	30.12.2035	30.03.2034	30.03.2037	07.02.2020	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 699 492	549 690	93 800	465 000	5 000 000	8 100 000
Lånesaldo 01.01:	2 950 415	423 996	64 570	381 287	5 000 000	0
Avdrag i perioden:	292 204	22 563	3 935	18 563	5 000 000	187 529
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	8 100 000
Lånesaldo 31.12:	2 658 211	401 433	60 635	362 724	0	7 912 471
Saldo 5 år frem i tid:	1 090 472	278 475	39 293	261 264	0	6 511 480

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118451226	1	60 635	60 635
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132384647	3	133 811	401 433
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134527275	4 40	62 886 60 167	251 544 2 406 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135312434	3	120 908	362 724
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139387080	4 40	187 188 179 093	748 752 7 163 720

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	14	1 253 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	2 446 619	2 446 619
Sum	2 446 619	2 446 619

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 395 474	8 820 269
Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	12 649 074	10 073 869

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	183 006	183 006
Bygninger, garasjer og boder	7 557 962	7 557 962
Sum	7 740 968	7 740 968

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	2 020
Sum	0	2 020

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	35 371	25 061
Sum	35 371	25 061

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.



Resultat og balanse med noter for Tveitanlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tveitanlia Borettslag

Styreleder	Harald Mørch Uldal (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Ståle Johansen (sign.)	08.03.2021
Styremedlem	Torill Kaldhussæter (sign.)	09.03.2021