



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 865 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Trosvik Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 662	978 630
Sum inntekter		1 062 662	978 630
Kostnader			
Lønnskostnad		61 850	72 505
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 388	4 388
Annen driftskostnad		3 251 109	772 904
Sum kostnader		3 317 347	849 797
Driftsresultat		-2 254 686	128 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 193	5 477
Sum finansinntekter		9 193	5 477
Annen finanskostnad		84 110	51 094
Sum finanskostnader		84 110	51 094
Netto finans		-74 917	-45 617
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 329 603	83 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 329 603	83 217
Årsresultat		-2 329 603	83 217
Totalresultat		-2 329 603	83 217
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 329 603	83 217
Sum overføringer og disponeringer		-2 329 603	83 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 652	4 403 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 448	48 836
Sum varige driftsmidler		4 448 100	4 452 488
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 448 100	4 452 488
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 788	26 228
Sum fordringer		36 788	26 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 925	1 583 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 925	1 583 788
Sum omløpsmidler		1 942 713	1 610 016
SUM EIENDELER		6 390 814	6 062 504

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 234 251
Udekket tap		95 351	
Sum opptjent egenkapital		-95 351	2 234 251
Sum egenkapital		-95 351	2 234 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 207 568	3 367 233
Øvrig langsiktig gjeld		216 500	216 500
Sum annen langsiktig gjeld		5 424 068	3 583 733
Sum langsiktig gjeld		5 424 068	3 583 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 402	60 665
Leverandørgjeld		993 269	180 194
Skyldige offentlige avgifter		176	1 255
Annen kortsiktig gjeld		1 250	2 406
Sum kortsiktig gjeld		1 062 097	244 520
Sum gjeld		6 486 165	3 828 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 390 814	6 062 504



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495260

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 865 249
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Trosvik Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 062 662	978 630
Sum inntekter		1 062 662	978 630
Kostnader			
Lønnskostnad		61 850	72 505
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 388	4 388
Annen driftskostnad		3 251 109	772 904
Sum kostnader		3 317 347	849 797
Driftsresultat		-2 254 686	128 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 193	5 477
Sum finansinntekter		9 193	5 477
Annen finanskostnad		84 110	51 094
Sum finanskostnader		84 110	51 094
Netto finans		-74 917	-45 617
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 329 603	83 217
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 329 603	83 217
Årsresultat		-2 329 603	83 217
Totalresultat		-2 329 603	83 217
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 329 603	83 217
Sum overføringer og disponeringer		-2 329 603	83 217



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 652	4 403 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 448	48 836
Sum varige driftsmidler		4 448 100	4 452 488
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 448 100	4 452 488
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 788	26 228
Sum fordringer		36 788	26 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 925	1 583 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 925	1 583 788
Sum omløpsmidler		1 942 713	1 610 016
SUM EIENDELER		6 390 814	6 062 504
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		2 234 251
Udekket tap	95 351	
Sum opptjent egenkapital	-95 351	2 234 251
Sum egenkapital	-95 351	2 234 251
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 207 568	3 367 233
Øvrig langsiktig gjeld	216 500	216 500
Sum annen langsiktig gjeld	5 424 068	3 583 733
Sum langsiktig gjeld	5 424 068	3 583 733
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 402	60 665
Leverandørgjeld	993 269	180 194
Skyldige offentlige avgifter	176	1 255
Annen kortsiktig gjeld	1 250	2 406
Sum kortsiktig gjeld	1 062 097	244 520
Sum gjeld	6 486 165	3 828 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 390 814	6 062 504



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

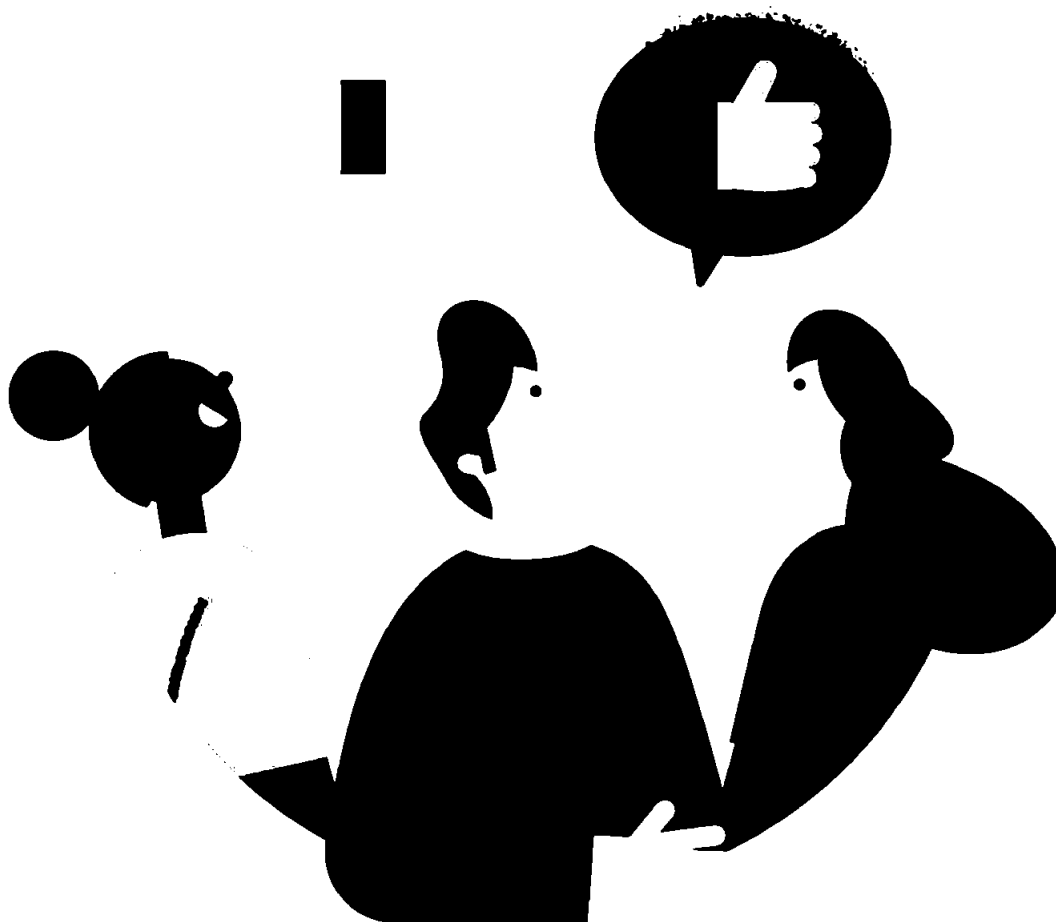
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3628 Trosvik Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Trosvik Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 12.06.2023 kl. 18.00 på Trosvik Skole.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trosvik Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Trosvik Borettslag avholdes
mandag 12.06.2023 kl. 18.00 på Trosvik Skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 6.5.2023
Styret i Trosvik Borettslag

Lene Christin Korssjøen /s/ Sverre Ravn Andreassen /s/ Hanne Nilsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling 18.01.2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lene Christin Korssjøen	Oredalsveien 22 C
Styremedlem	Sverre Ravn Andreassen	Solbuktaeveien 11
Styremedlem	Hanne Nilsen	Oredalsveien 22C
Varamedlem	Berit Ringen Hegge	Oredalsveien 22A
Varamedlem	Eva Sødal	Oredalsveien 22B
Varamedlem	Espen Sandersen	Oredalsveien 22B

Valgkomiteen

Ingvill Merethe Martinsen	Oredalsveien 22 B
Karin Rosvold	Oredalsveien 22B

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 08 12 50, og e-post trosvik@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trosvik Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Trosvik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946865249, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 209 bnr. 1 og 353.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trosvik Borettslag har en ansatt i en vaktmesterstilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har i perioden 02.06.22 – 18.01.23 avholdt seks styremøter. Styret som ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 18.01.23 har i perioden 18.01.23-12.06.23 avholdt to styremøter.

På møtene har vi hovedsakelig behandlet saker som angår hele borettslaget. Borettslaget har i perioden fått ny andelseier i oppgang A. Det er som vanlig gjennomført høst- og vårdugnad på fellesarealene inne og ute.

Asfaltering av gårds plass og bakken opp til blokkene er utført av Brødrene Ødegård Maskindrift AS.

Det elektriske anlegget er oppgradert til dagens standard med jordede kabler og stikkontakter. Arbeidene er utført av Slevik Elektriske AS og innebærer følgende:

- Oppgradering av spenningssystem fra 230 V til 400 V.
- Oppgradering av sikringsskap for fellesanlegg og leiligheter..
- Oppgradering av kabler og belysningsanlegg i fellesarealer.
- Oppgradering av kabler og stikk i leiligheter på grunn av overgang til 400 V. Eventuelle behov for nye kurser i leilighetene bestilles og betales av andelseierne.
- Etablering av nødlys.
- Etablering av brannvarslingsanlegg.

Tilstandsrapport på yttertak fra takstmann fra Boligconsult AS er bestilt og mottatt.

Det er avholdt tre beboermøter og to ekstraordinære generalforsamlinger. Beboermøtene er avholdt for å informere om de store vedlikeholdsbehovene i borettslaget og styrets planer for dette.

På grunn av uenighet mellom styret og andelseiere om hvordan vedlikeholdsbehovene skal utføres og omfanget på dette, ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 19.12.22. Saken omhandlet låneopptak og nødvendig vedlikehold i Trosvik Borettslag. Forslaget fra ti andelseiere var å stoppe samtlige vedlikeholdsaktiviteter, med unntak av det elektriske arbeidet, i den hensikt å revurdere hva som haster mest og avslutte samarbeidet med OBOS Prosjekt.

Styrets innstilling var at borettslaget tar opp et nytt lån på inntil 8 millioner kroner som skal finansiere nytt tak og nye vinduer, balkongdører og branndører, og at avtalen vi har med OBOS Prosjekt om prosjekt- og byggeledelse skal fullføres. Forslaget om at samtlige vedlikeholdsaktiviteter stoppes fikk flertall med 11 stemmer, 6 stemmer imot. Oppgradering av elanlegget kan ferdigstilles. Styret trakk seg og det ble avholdt ny ekstraordinær generalforsamling med valg av nytt styre 18.01.23.

Det nye styret planlegger en ekstra dugnad for maling av grunnmurer på borettslagets bygninger dette året. Det skal også innhentes flere opplysninger om tilstanden til borettslagets avløpsrør og ulike løsninger for utvendige tak. Styret skal også legge frem flere forslag til hvordan borettslaget kan legge en plan for arbeidet med utbygging av vinduer og balkongdører.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr. 612.644 høyere enn budsjettet og skyldes at utbedringer av det elektriske anlegget ble dyrere enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter

Disse er i Fredrikstad er økt med kr. 47.128 fra 2022 til 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trosvik Borettslag.

Lån

Trosvik Borettslag har et lån i Husbanken og to lån i DNB.

Lånene i DNB har renten for tiden 4,35 % nominelt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er blitt økt 4,2 % fra 1.1.2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2023. De ble siste økt med kr. 1.500 pr leilighet pr måned fra 1.12.2022.



Til generalforsamlingen i Trosvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trosvik Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trosvik Borettslag

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 15. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



TROSVIK BORETTSLAG ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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 årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 365 496	1 467 100	1 365 496	880 616
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 329 603	83 217	-1 457 747	323 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 388	4 388	4 390	4 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-159 665	-169 609	-202 293	-270 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-484 880	-82 004	-1 655 650	57 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		880 616	1 385 496	-290 154	938 116

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 942 713	1 610 016
Kortsiktig gjeld	-1 062 097	-244 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	880 616	1 365 496



TROSVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 006 370	978 630	980 000	1 305 000
Ladeinntekter EL-bil		2 292	0	0	0
Andre inntekter	3	54 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 062 662	978 630	980 000	1 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 350	-30 005	-27 927	-20 000
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-42 500
Avskrivninger	14	-4 388	-4 388	-4 390	-4 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-3 750	-3 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-56 150	-54 780	-56 000	-59 000
Konsulenthonorar	7	-451 930	-19 832	-52 000	-10 000
Kontingenter		0	-5 882	-5 882	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-2 237 644	-166 786	-1 625 000	-30 000
Forsikringer		-45 513	-36 912	-38 000	-52 000
Kommunale avgifter	9	-218 584	-207 839	-211 448	-268 000
Energi/fyring		-106 389	-119 084	-90 000	-106 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 472	-102 957	-105 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-20 927	-55 081	-53 800	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 317 347	-849 797	-2 315 747	-788 500
DRIFTSRESULTAT		-2 254 686	128 833	-1 335 747	516 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 193	5 477	0	0
Finanskostnader	12	-84 110	-51 094	-122 000	-193 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-74 917	-45 617	-122 000	-193 000
ÅRSRESULTAT		-2 329 603	83 217	-1 457 747	323 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 234 252	0		
Udekket tap		-95 351	0		

BESKYTTET



TROSVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 346 553	4 346 553
Tomt		57 100	57 100
Andre varige driftsmidler	14	44 448	48 836
SUM ANLEGGSMIDLER		4 448 101	4 452 489
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 054	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 734	26 228
Driftskonto OBOS-banken		492 723	1 173 624
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	645
Sparekonto OBOS-banken		1 413 202	409 519
SUM OMLØPSMIDLER		1 942 713	1 610 016
SUM EIENDELER		6 390 814	6 062 504
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 234 251
Udekket tap	15	-95 351	0
SUM EGENKAPITAL		-95 351	2 234 251
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 207 568	3 367 233
Borettsinnskudd	17	216 000	216 000
Annen langsiktig gjeld	18	500	500
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 424 068	3 583 733

BESKYTTET



12

Trosvik Borettslag

KORTSIKTIG GJELD


Forskuddsbetalte felleskostnader		0	80
Leverandørgjeld		993 269	180 194
Skyldige offentlige avgifter	19	176	1 255
Påløpte renter		14 486	5 348
Påløpte avdrag		52 917	55 317
Annen kortsiktig gjeld	20	1 250	2 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 062 097	244 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**6 390 814 6 062 504**

Pantstillelse	21	7 435 000	5 435 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.05.2023
Styret i Trosvik Borettslag


Lene Christin Korssjøen


Sverre Ravn Andreassen


Hanne Nilsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

BESKYTTET



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	847 800
Oppvarming	151 200
Garasje	5 250
Vaskemaskin leie	3 840
Leie tidl.år utflyttet	80
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 008 170

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 006 370

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Viken Fylkeskommune for ladeinfrastruktur	54 000
SUM ANDRE INNTEKTER	54 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 250
Arbeidsgiveravgift	-7 579
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 350

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 42 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-406 895
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 914
BoligConsult	-20 121
SUM KONSULENTHONORAR	-451 930

BESKYTTET

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 866
Drift/vedlikehold VVS	-34 027
Drift/vedlikehold elektro	-1 607 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-552 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 237 644

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 560
Kommunale avgifter	-169 024
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-218 584

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 275
Container	-4 422
Verktøy og redskaper	-864
Driftsmateriell	-336
Tilbakebetaling fra vaktmester (for mye utbetalt i honorar i 2021 og 2022)	16 420
Snørydding	-21 875
Andre fremmede tjenester	-1 843
Trykksaker	-513
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-360
Bankgebyr	-2 350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 927

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 098
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 358
SUM FINANSINNTEKTER	9 193

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-10 167
Renter og gebyr på lån i DNB	-59 310
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 626
Renter på leverandørgjeld	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-84 110

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	833 751
Rehabilitering 2001 og 2007	3 512 802
SUM BYGNINGER	4 346 553

Tomten ble kjøpt i 2000 for kr.40.000.-

Gnr.209/bnr.1

Grensejustering: 11,4 m2 av nabotomta ble kjøpt i 2021 for utvidet P-plass m/ladestasjon for kr.17.100.-

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Asfalt (avskrives ikke)		
Kostpris	30 000	30 000
Porttelefon		
Kostpris	60 000	
Avskrevet tidligere	-54 331	
Avskrevet i år	-4 000	
		1 669
UTOMHUSANLEGG		
Kostpris	19 375	
Avskrevet tidligere	-6 208	
Avskrevet i år	-388	
		12 779
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		44 448
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 388

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-2 235 000	
Nedbetalt tidligere	137 245	
Nedbetalt i år	52 185	
		-2 045 570

DNB 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 930 522	
Nedbetalt i år	107 480	
		-1 161 998

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 207 568**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-216 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-216 000**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd (Garasjer)	-500
-----------------------------	------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-500**

BESKYTTET

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-176
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-176

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 250

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	216 000
Pantelån	5 207 568
Påløpte avdrag	52 917
TOTALT	5 476 485

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 346 553
Tomt	57 100
TOTALT	4 403 653



3. STYREHONORAR

Det foreslås at generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på kr. 42.500 for perioden 2022/23.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag.

VALGKOMITEEN:

Styreleder og styremedlemmene ble valgt for 2 år på ekstraordinær generalforsamling i januar 2023. Varamedlemmer og valgkomitéen ble valgt for 1 år på ekstraordinær generalforsamling i januar 2023 og sitter frem til neste ordinære generalforsamling i 2024.

I valgkomiteen for Trosvik Borettslag

Ingvill Merethe Martinsen
Karin Rosvold

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78961811. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2023	Elektrisk anlegg oppgradering	Slevik Elektriske. OBOS Prosjekt v/ Ragnar Englund har vært prosjektleder. Oppgradering av sikringsskapene og omlegging til 400 V på hele det elektriske anlegget. Nytt brannvarslingsanlegg og etablering av nødlys. Godkjent løsning for den elektrisk hc-bil samt lader for diverse utstyr til rullestol og fører sete. Nye stikkontakter på alle blokkene som beboerne kan bruke til støvsuging av bil, elektriske småverktøy eller lignende. Stikkontakter til fryser i kjeller koblet til strømmåler i egen leilighet. Fryser og stikkontakt skal plasseres i egen kjellerbod. Interesserte tar kontakt med Slevik Elektriske.
2022	Asfaltering	Gårdsplass og veien opp til blokkene
2021	Ladeanlegg for e-bil	Nytt ladeanlegg for el-bil med mulighet for 10 ladestasjoner.
2020	Bergvarmeanlegg	Nytt bergvarmeanlegg- varmepumpe med elektrokjele.



2019	Elektro hovedtavle og inntakskabler	Elektro: hovedtavle og inntakskabler. Utsifting av hovedtavle og omlegging til 400V.
2004	Montering av tak over balkong	
2001	Rehabilitering av balkonger	
1987	Utsifting av vinduer	



3628 Trosvik Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Trosvik Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTE