



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 790 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITANLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anders Godø Eliassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 125 776	3 038 725
Sum inntekter		3 125 776	3 038 726
Kostnader			
Lønnskostnad	2	154 035	154 035
Annen driftskostnad	1,3,4	1 752 854	2 159 568
Sum kostnader		1 906 890	2 313 602
Driftsresultat		1 218 886	725 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 011	2 564
Sum finansinntekter		7 011	2 564
Annen finanskostnad		281 160	190 005
Sum finanskostnader		281 160	190 005
Netto finans		-274 149	-187 441
Ordinært resultat før skattekostnad		944 738	537 681
Ordinært resultat etter skattekostnad		944 738	537 681
Årsresultat		944 737	537 683
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		944 737	537 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	1 133 669	777 391
Andre fordringer	6	733 098	777 455
Sum finansielle anleggsmidler		1 866 767	1 554 846
Sum anleggsmidler		9 607 735	9 295 813
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	347 126	372 286
Sum fordringer		347 126	372 287
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 427	649 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 427	649 963
Sum omløpsmidler		908 553	1 022 250
SUM EIENDELER		10 516 288	10 318 063
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	4 400	4 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-3 660 831	-4 605 568
Sum opptjent egenkapital		-3 660 831	-4 605 568
Sum egenkapital	10	-3 656 431	-4 601 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	10 197 291	10 776 486
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	3 700 219	3 700 219
Sum annen langsiktig gjeld		13 897 510	14 476 705
Sum langsiktig gjeld		13 897 510	14 476 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 361	422 015
Annen kortsiktig gjeld	15,16	50 847	20 511
Sum kortsiktig gjeld		275 208	442 526
Sum gjeld		14 172 718	14 919 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 516 288	10 318 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 392870

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 790 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITANLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anders Godø Eliassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 953 790 246
TVEITANLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 125 776	3 038 725
Sum inntekter		3 125 776	3 038 726
Kostnader			
Lønnskostnad	2	154 035	154 035
Annen driftskostnad	1, 3, 4	1 752 854	2 159 568
Sum kostnader		1 906 890	2 313 602
Driftsresultat		1 218 886	725 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 011	2 564
Sum finansinntekter		7 011	2 564
Annen finanskostnad		281 160	190 005
Sum finanskostnader		281 160	190 005
Netto finans		-274 149	-187 441
Ordinært resultat før skattekostnad			
		944 738	537 681
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		944 738	537 681
Årsresultat		944 737	537 683
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		944 737	537 683



Organisasjonsnr: 953 790 246
TVEITANLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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	1 133 669	777 391
Andre fordringer	6	733 098	777 455
Sum finansielle anleggsmidler		1 866 767	1 554 846

Sum anleggsmidler		9 607 735	9 295 813
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	347 126	372 286
Sum fordringer		347 126	372 287

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 427	649 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 427	649 963

Sum omløpsmidler		908 553	1 022 250
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		10 516 288	10 318 063
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	-3 660 831	-4 605 568
Sum opptjent egenkapital		-3 660 831	-4 605 568

Sum egenkapital	10	-3 656 431	-4 601 168
------------------------	-----------	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,14	10 197 291	10 776 486
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	3 700 219	3 700 219
Sum annen langsiktig gjeld		13 897 510	14 476 705
Sum langsiktig gjeld		13 897 510	14 476 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 361	422 015
Annen kortsiktig gjeld	15,16	50 847	20 511
Sum kortsiktig gjeld		275 208	442 526
Sum gjeld		14 172 718	14 919 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 516 288	10 318 063



Organisasjonsnr: 953 790 246
TVEITANLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Tveitanlia Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	579 724	746 030
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	944 737	537 683
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-579 195	-618 988
Endring langsiktig fordringer	44 357	47 337
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-356 278	-132 338
C: Årets endring disponible midler	53 621	-166 306
D: Disponible midler 31.12.	633 345	579 724
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	633 324	551 272



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 251 104	2 235 744	2 251 300	2 383 800
Innkrevde felleskostnader renter		264 828	230 484	265 000	509 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		588 259	556 071	632 400	564 200
Andre inntekter		21 585	16 426	0	0
Sum inntekter		3 125 776	3 038 726	3 148 700	3 457 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 113	6 602	6 800	7 400
Styrehonorar	2	135 000	135 000	139 800	135 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		19 035	19 035	19 700	19 100
Forretningsførerhonorar		103 206	100 266	103 300	107 400
Teknisk forvaltningsavtale		22 783	22 123	22 800	24 000
Medlemskontigent		8 799	8 799	8 800	9 200
Kontigent NBBL		5 016	4 752	4 900	5 200
Sikringsfond felleskostnader		5 280	4 752	4 900	5 500
Brøyting - strøring		48 750	47 250	68 200	68 200
Plenklipp		77 000	59 000	86 000	70 000
Vedlikehold	3	160 017	177 341	396 000	290 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	16 892	617 528	0	0
Serviceavtaler		48 200	27 500	28 900	29 400
Kabel-tv		280 449	264 608	280 100	294 500
Forsikring		182 636	172 295	194 000	197 300
Kommunale avgifter		696 712	614 472	648 000	838 500
Energi, strøm		56 074	19 412	29 900	60 200
Renhold, fellesareal		0	210	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		800	190	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		690	3 114	0	0
Andre driftskostnader	4	30 907	7 874	44 400	56 000
Bomiljø		1 530	1 480	0	0
Sum driftskostnader		1 906 890	2 313 602	2 086 500	2 216 900
Driftsresultat		1 218 886	725 124	1 062 200	1 240 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 011	2 564	0	3 800
Rentekostnad		281 160	190 005	265 000	509 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-274 149	-187 441	-265 000	-505 800
Årsresultat		944 737	537 683	797 200	734 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		944 737	537 683	0	0
Sum overføringer		944 737	537 683	0	0

Tveitanlia Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
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	1 133 669	777 391
Langsiktige fordringer	6	733 098	777 455
Sum finansielle anleggsmidler		1 866 767	1 554 846
Sum anleggsmidler		9 607 735	9 295 813
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20	28 451
Andre leierestanser		35	530
Andre fordringer	9	0	40
Periodisert kostnad		347 071	343 265
Sum fordringer		347 126	372 287
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		561 427	649 963
Sum bankinnskudd og liknende		561 427	649 963
Sum omløpsmidler		908 553	1 022 250
SUM EIENDELER		10 516 288	10 318 063

Tveitanlia Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	10	-3 660 831	-4 605 568
Sum egenkapital	10	-3 656 431	-4 601 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	10 197 291	10 776 486
Borettsinnskudd	12, 14	1 253 600	1 253 600
Garasje innskudd	13	2 446 619	2 446 619
Sum langsiktig gjeld		13 897 510	14 476 705
Kortsiktig gjeld			
Andre forskuddsbetalte leier		0	271
Leverandørgjeld		224 361	422 015
Påløpne renter		2 207	1 122
Garasje drift 1	16	48 640	26 232
Annen kortsiktig gjeld	15	0	-7 114
Sum kortsiktig gjeld		275 208	442 526
Sum gjeld		14 172 718	14 919 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 516 288	10 318 063

Porsgrunn 31.12.2022
Tveitanlia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Harald Mørch Uldal
Leder

Anders Godø Eliassen
Styremedlem

Ståle Johansen
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 113	6 602
Sum	7 113	6 602

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	135 000	135 000
Sum	135 000	135 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	68 715	74 484
6602 Vedlikehold VVS	14 929	23 695
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	2 829
6604 Vedlikehold uteanlegg	76 374	76 333
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	16 892	617 528
Sum	176 909	794 869

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	16 959	1 822
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 585	2 068
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 489	2 421
7790 Andre kostnader	0	695
Sum	30 907	7 874

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1390 Andre langsiktige fordringer	733 098	777 455
Sum	733 098	777 455

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 133 669	777 391
Sum	1 133 669	777 391

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	40
Sum	0	40



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	4 400	4 400
2052 Annen egenkapital	20 900	20 900
2070 Akkumulert resultat	-3 681 731	-4 626 468
Sum	-3 656 431	-4 601 168

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 fornying av vann og avløpsystemet	Utskifting og fornying 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:	3.95 %	3.95 %	3.95 %	3.95 %	2.95 %	3.95 %
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:	2 355 585	377 748	56 519	343 188	0	7 643 446
Avdrag i perioden:	296 462	22 245	3 908	18 204	0	238 376
Lånesaldo 31.12:	2 059 123	355 503	52 611	324 984	0	7 405 071
Saldo 5 år frem i tid:	455 923	241 017	32 241	232 197	0	6 263 643

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118451226	1	52 611	52 611
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132384647	3	118 501	355 503
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134527275	4 40	48 713 46 607	194 852 1 864 280
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135312434	3	108 328	324 984
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139387080	4 40	175 184 167 608	700 736 6 704 320

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	14	1 253 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	2 446 619	2 446 619

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 13 - Garasjeinnskudd

Sum	2 446 619	2 446 619
-----	-----------	-----------

Tveitanlia Borettslag



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	10 197 291	10 776 486
Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	11 450 891	12 030 086
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 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	-7 114
Sum	0	-7 114

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	48 640	26 232
Sum	48 640	26 232

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Tveitanlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tveitanlia Borettslag

Styreleder	Harald Mørch Uldal (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Anders Godø Eliassen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Ståle Johansen (sign.)	22.02.2023



Styret i Tveitanlia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 30.03.2023 kl.18:00
Kantina - PBBL

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

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

Forslag nr. 1 fra Styret i Tveitanlia Borettslag.

Emne: Opparbeidelse av lekeplass i borettslaget. Styret fremmer forslag om å etablere en lekeplass på borettslagets område.

Lokasjon: Krysset mellom Huginsveg og Sleipnersveg, ved siden av garasjene til Sleipnersveg 8. Dialog med Maskinentreprenør Nærum foregår, og det kommer på plass



et tilbud for opparbeidelse av inngjerdet lekeplass på området.

Bakgrunn: Borettslag som bygges i dag har krav til lekeplass på sine arealer. Styret ser det som en nødvendighet for et borettslag med 44 enheter å ha et areal som trygt kan brukes til lek og moro for familier med barn. Et generasjonsskifte er i emning i borettslaget, og styret vil anmode alle beboere å komme på generalforsamling for å stemme gjennom forslaget.

Kostnad og ytterligere informasjon: Det blir utsendt ytterligere informasjon i forkant av generalforsamling.

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 2022

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, Ståle Johansen, Sleipnersveg 12 A
Styremedlem, Anders Godø Eliassen, Sleipnersveg 14 A
Varamedlem, Erik Lohne, Sleipnersveg 10 D
Varamedlem, Camilla Vefald, Sleipnersveg 14 C
Varamedlem, Marte Saubrekka, Sleipnersveg 12 D

Antall kvinner: Ingen kvinner
Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 37 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet: På vegne av borettslaget har styret lagt inn to protester til Miljødirektoratet. Norsk Gjenvinning AS søkte om utvidet tillatelse til å øke kapasiteten på kverning av farlig avfall fra 600 til 15000 tonn. Det ble også søkt om å få mellomlagre matavfall i 1 - 2 døgn. Begge protester ble forkastet. Styret har også lagt inn protest til Porsgrunn Kommune, mot deponering av rene masser. Protest ble forkastet. Alle tre protester gjelder økt virksomhet i Pasadalen. Det er blitt etablert fartshump, og utvidet gjesteparkering ved garasjer Sleipnersveg 12-14. Borettslaget har fått nye nummer og bokstavskilt.

Fremtidsplaner

Planlegge for utskifting av enkelte utvendige panelbord.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2023



Disponible midler for Tveitanlia Borettslag pr. 31.12.22

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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	579 724	746 030
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	944 737	537 683
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-579 195	-618 988
Endring langsiktig fordringer	44 357	47 337
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-356 278	-132 338
C: Årets endring disponible midler	53 621	-166 306
D: Disponible midler 31.12.	633 345	579 724
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	633 324	551 272



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 251 104	2 235 744	2 251 300	2 383 800
Innkrevde felleskostnader renter		264 828	230 484	265 000	509 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		588 259	556 071	632 400	564 200
Andre inntekter		21 585	16 426	0	0
Sum inntekter		3 125 776	3 038 726	3 148 700	3 457 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 113	6 602	6 800	7 400
Styrehonorar	2	135 000	135 000	139 800	135 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		19 035	19 035	19 700	19 100
Forretningsførerhonorar		103 206	100 266	103 300	107 400
Teknisk forvaltningsavtale		22 783	22 123	22 800	24 000
Medlemskontigent		8 799	8 799	8 800	9 200
Kontigent NBBL		5 016	4 752	4 900	5 200
Sikringsfond felleskostnader		5 280	4 752	4 900	5 500
Brøyting - strøring		48 750	47 250	68 200	68 200
Plenklipp		77 000	59 000	86 000	70 000
Vedlikehold	3	160 017	177 341	396 000	290 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	16 892	617 528	0	0
Serviceavtaler		48 200	27 500	28 900	29 400
Kabel-tv		280 449	264 608	280 100	294 500
Forsikring		182 636	172 295	194 000	197 300
Kommunale avgifter		696 712	614 472	648 000	838 500
Energi, strøm		56 074	19 412	29 900	60 200
Renhold, fellesareal		0	210	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		800	190	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		690	3 114	0	0
Andre driftskostnader	4	30 907	7 874	44 400	56 000
Bomiljø		1 530	1 480	0	0
Sum driftskostnader		1 906 890	2 313 602	2 086 500	2 216 900
Driftsresultat		1 218 886	725 124	1 062 200	1 240 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 011	2 564	0	3 800
Rentekostnad		281 160	190 005	265 000	509 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-274 149	-187 441	-265 000	-505 800
Årsresultat		944 737	537 683	797 200	734 900
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		944 737	537 683	0	0
Sum overføringer		944 737	537 683	0	0



Balanse pr 31.12.22 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
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	1 133 669	777 391
Langsiktige fordringer	6	733 098	777 455
Sum finansielle anleggsmidler		1 866 767	1 554 846
Sum anleggsmidler		9 607 735	9 295 813
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20	28 451
Andre leierestanser		35	530
Andre fordringer	9	0	40
Periodisert kostnad		347 071	343 265
Sum fordringer		347 126	372 287
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		561 427	649 963
Sum bankinnskudd og liknende		561 427	649 963
Sum omløpsmidler		908 553	1 022 250
SUM EIENDELER		10 516 288	10 318 063

Tveitanlia Borettslag

6



Balanse pr 31.12.22 for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	10	-3 660 831	-4 605 568
Sum egenkapital	10	-3 656 431	-4 601 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	10 197 291	10 776 486
Borettsinnskudd	12, 14	1 253 600	1 253 600
Garasje innskudd	13	2 446 619	2 446 619
Sum langsiktig gjeld		13 897 510	14 476 705
Kortsiktig gjeld			
Andre forskuddsbetalte leier		0	271
Leverandørgjeld		224 361	422 015
Påløpne renter		2 207	1 122
Garasje drift 1	16	48 640	26 232
Annen kortsiktig gjeld	15	0	-7 114
Sum kortsiktig gjeld		275 208	442 526
Sum gjeld		14 172 718	14 919 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 516 288	10 318 063

Porsgrunn 31.12.2022
Tveitanlia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Harald Mørch Uldal
Leder

Anders Godø Eliassen
Styremedlem

Ståle Johansen
Styremedlem

Tveitanlia Borettslag

7



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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	7 113	6 602
Sum	7 113	6 602

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	135 000	135 000
Sum	135 000	135 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	68 715	74 484
6602 Vedlikehold VVS	14 929	23 695
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	2 829
6604 Vedlikehold uteanlegg	76 374	76 333
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	16 892	617 528
Sum	176 909	794 869

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	16 959	1 822
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	9 585	2 068
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 489	2 421
7790 Andre kostnader	0	695
Sum	30 907	7 874



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
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 31.12.22	Pr 31.12.21
1390 Andre langsiktige fordringer	733 098	777 455
Sum	733 098	777 455

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 133 669	777 391
Sum	1 133 669	777 391

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	40
Sum	0	40



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	4 400	4 400
2052 Annen egenkapital	20 900	20 900
2070 Akkumulert resultat	-3 681 731	-4 626 468
Sum	-3 656 431	-4 601 168

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 fornying av vann og avløpsystemet	Utskifting og fornying 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:	3.95 %	3.95 %	3.95 %	3.95 %	2.95 %	3.95 %
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:	2 355 585	377 748	56 519	343 188	0	7 643 446
Avdrag i perioden:	296 462	22 245	3 908	18 204	0	238 376
Lånesaldo 31.12:	2 059 123	355 503	52 611	324 984	0	7 405 071
Saldo 5 år frem i tid:	455 923	241 017	32 241	232 197	0	6 263 643

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118451226	1	52 611	52 611
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132384647	3	118 501	355 503
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134527275	4 40	48 713 46 607	194 852 1 864 280
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135312434	3	108 328	324 984
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139387080	4 40	175 184 167 608	700 736 6 704 320

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	14	1 253 600

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	2 446 619	2 446 619



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 13 - Garasjeinnskudd

Sum	2 446 619	2 446 619
-----	-----------	-----------



Noter for Tveitanlia Borettslag orgnr: 953 790 246

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	10 197 291	10 776 486
Borettsinnskudd	1 253 600	1 253 600
Sum	11 450 891	12 030 086
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 31.12.22	Pr 31.12.21
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	-7 114
Sum	0	-7 114

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	48 640	26 232
Sum	48 640	26 232

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Tveitanlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tveitanlia Borettslag

Styreleder	Harald Mørch Uldal (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Anders Godø Eliassen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Ståle Johansen (sign.)	22.02.2023



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tveitanlia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveitanlia Borettslag 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 758KA-6LEE-6UTAW-UNJ1C-UZCPCG-6PWCG



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

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 758KA-16LEE-6UTAW-UNJTC-U2CPCG-6PWCG

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/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tveitanlia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveitanlia Borettslag 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 758KA-6LEE-6UTAW-UNJ1C-UZCPCG-6PWCG



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

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 758KA-16LEE-6UTAW-UNJTC-U2CPCG-6PWCG

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/validator>