



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 824
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLSTIEN 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: Inger Lise Drage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		583 800	567 000
Sum inntekter		583 800	567 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	14 263	14 263
Annen driftskostnad	1,3,4,5	331 865	236 176
Sum kostnader		346 125	250 438
Driftsresultat		237 675	316 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 708	173
Sum finansinntekter		1 708	173
Annen finanskostnad		119 002	79 537
Sum finanskostnader		119 002	79 537
Netto finans		-117 293	-79 363
Ordinært resultat før skattekostnad		120 378	237 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 378	237 197
Årsresultat		120 381	237 198
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		120 381	237 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	14 033 754	14 033 754
Sum varige driftsmidler		14 033 754	14 033 754
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	198 807	163 047
Sum finansielle anleggsmidler		198 807	163 047
Sum anleggsmidler		14 232 561	14 196 801
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 174	44 727
Sum fordringer		47 174	44 727
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 562	212 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 562	212 935
Sum omløpsmidler		228 736	257 662
SUM EIENDELER		14 461 298	14 454 463
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	878 129	757 748
Sum opptjent egenkapital		878 129	757 748
Sum egenkapital	8	913 129	792 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	4 483 525	4 602 249
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	9 028 754	9 028 754
Sum annen langsiktig gjeld		13 512 279	13 631 003
Sum langsiktig gjeld		13 512 279	13 631 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 931	30 245
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		958	467
Sum kortsiktig gjeld		35 889	30 712
Sum gjeld		13 548 168	13 661 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 461 298	14 454 463



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359332

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 713 824
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLSTIEN 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: Inger Lise Drage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 991 713 824
TROLLSTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		583 800	567 000
Sum inntekter		583 800	567 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	14 263	14 263
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	331 865	236 176
Sum kostnader		346 125	250 438
Driftsresultat		237 675	316 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 708	173
Sum finansinntekter		1 708	173
Annen finanskostnad		119 002	79 537
Sum finanskostnader		119 002	79 537
Netto finans		-117 293	-79 363
Ordinært resultat før skattekostnad		120 378	237 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 378	237 197
Årsresultat		120 381	237 198
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		120 381	237 198



Organisasjonsnr: 991 713 824
TROLLSTIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	14 033 754	14 033 754
Sum varige driftsmidler		14 033 754	14 033 754
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	198 807	163 047
Sum finansielle anleggsmidler		198 807	163 047
Sum anleggsmidler		14 232 561	14 196 801
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		47 174	44 727
Sum fordringer		47 174	44 727
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 562	212 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 562	212 935
Sum omløpsmidler		228 736	257 662
SUM EIENDELER		14 461 298	14 454 463
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	878 129	757 748
Sum opptjent egenkapital		878 129	757 748
Sum egenkapital	8	913 129	792 748



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,12	4 483 525	4 602 249
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12	9 028 754	9 028 754
Sum annen langsiktig gjeld		13 512 279	13 631 003
Sum langsiktig gjeld		13 512 279	13 631 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 931	30 245
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		958	467
Sum kortsiktig gjeld		35 889	30 712
Sum gjeld		13 548 168	13 661 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 461 298	14 454 463



Organisasjonsnr: 991 713 824
TROLLSTIEN 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 Trollstien 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.	226 951	157 520
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	120 381	237 198
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-118 724	-136 193
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-35 761	-31 574
C: Årets endring disponible midler	-34 104	69 431
D: Disponible midler 31.12.	192 847	226 951
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	192 847	226 951

Trollstien Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		334 992	343 644	335 000	329 500
Innkrevde felleskostnader renter		108 192	91 728	108 200	201 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		140 616	131 628	140 600	116 500
Sum inntekter		583 800	567 000	583 800	647 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 189	4 910	5 200	5 200
Styrehonorar	2	12 500	12 500	12 500	12 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 763	1 763	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar		27 450	26 652	27 500	27 500
Medlemskontigent		1 400	1 400	1 400	1 450
Kontigent NBBL		798	756	800	900
Sikringsfond felleskostnader		840	756	800	900
Andre tjenester	3	5 088	0	0	0
Brøyting - strøing		8 561	9 863	21 000	21 000
Vedlikehold	4	69 960	10 986	30 000	15 000
Serviceavtaler		16 069	0	0	0
Kabel-tv		58 839	56 319	59 100	62 200
Forsikring		30 245	28 515	30 800	32 700
Kommunale avgifter		104 884	93 736	98 500	125 900
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		43	0	0	0
Andre driftskostnader	5	2 499	2 283	10 500	10 500
Sum driftskostnader		346 125	250 438	299 900	317 550
Driftsresultat		237 675	316 562	283 900	330 050
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 708	173	0	0
Rentekostnad		119 002	79 537	108 200	201 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-117 293	-79 363	-108 200	-201 600
Årsresultat		120 381	237 198	175 700	128 450
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		120 381	237 198	0	0
Sum overføringer		120 381	237 198	0	0

Trollstien Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	13 333 754	13 333 754
Tomter	6, 12	700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		14 033 754	14 033 754
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	198 807	163 047
Sum finansielle anleggsmidler		198 807	163 047
Sum anleggsmidler		14 232 561	14 196 801
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		47 174	44 727
Sum fordringer		47 174	44 727
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		181 562	212 935
Sum bankinnskudd og liknende		181 562	212 935
Sum omløpsmidler		228 736	257 662
SUM EIENDELER		14 461 298	14 454 463

Trollstien Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	35 000	35 000
Opptjent egenkapital	8	878 129	757 748
Sum egenkapital	8	913 129	792 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	4 483 525	4 602 249
Borettsinnskudd	10, 12	8 995 000	8 995 000
Andre innskudd	11	33 754	33 754
Sum langsiktig gjeld		13 512 279	13 631 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 931	30 245
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		958	467
Sum kortsiktig gjeld		35 889	30 712
Sum gjeld		13 548 168	13 661 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 461 298	14 454 463

Porsgrunn 31.12.2022
Trollstien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Inger Lise Drage
Leder

Anne Bergius
Styremedlem

Pål Tallaksen
Styremedlem

Trollstien Borettslag



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 189	4 910
Sum	5 189	4 910

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	12 500	12 500
Sum	12 500	12 500

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	5 088	0
Sum	5 088	0

Trollstien Borettslag



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	61 710	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	4 031
6605 Vedlikehold lekeplass	8 250	6 955
Sum	69 960	10 986

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	460	440
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 439	1 398
Sum	2 499	2 283

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 333 754	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 333 754	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 333 754	700 000
Anskaffelsesår :	2007	2007
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	198 807	163 047
Sum	198 807	163 047

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



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	35 000	35 000
2070 Akkumulert resultat	878 129	757 748
Sum	913 129	792 748

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12133561143
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	4 602 249
Avdrag i perioden:	118 724
Lånesaldo 31.12:	4 483 525
Saldo 5 år frem i tid:	3 932 515

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133561143	7	640 504	4 483 528

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
Sum	12	8 995 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	33 754	33 754
Sum	33 754	33 754

Trollstien Borettslag



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 483 525	4 602 249
Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
Sum	13 478 525	13 597 249
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder	13 333 754	13 333 754
Sum	14 033 754	14 033 754

Trollstien Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollstien Borettslag

Styreleder	Inger Lise Drage (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Pål Tallaksen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Anne Bergius (sign.)	21.02.2023



Styret i Trollstien Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 27.03.2023 kl.18:00
PBBLs kantine i Jernbanegata 25 - inngang på siden.

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

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



Årsmelding fra styret i Trollstien Borettslag for 2022

Generell informasjon

Trollstien Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Inger Lise Drage, Trollvegen 41
Styremedlem, Pål Tallaksen, Trollvegen 39
Styremedlem, Anne Bergius, Trollvegen 45
Varamedlem, Harald Barth, Tollbugata 37 A
Varamedlem, Kari Herum, Trollvegen 43

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 2 styremøter, hvor 11 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Utbedring av verandaene mot vest.

Ordnet med avtale på skadedyr - det er observert rotter.

Utbedret skade på vinduskarmen i nr. 49.

Fremtidsplaner

Generell vedlikehold og dugnadsplanlegging.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2023



Disponible midler for Trollstien 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.	226 951	157 520
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	120 381	237 198
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-118 724	-136 193
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-35 761	-31 574
C: Årets endring disponible midler	-34 104	69 431
D: Disponible midler 31.12.	192 847	226 951
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	192 847	226 951



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		334 992	343 644	335 000	329 500
Innkrevde felleskostnader renter		108 192	91 728	108 200	201 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		140 616	131 628	140 600	116 500
Sum inntekter		583 800	567 000	583 800	647 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 189	4 910	5 200	5 200
Styrehonorar	2	12 500	12 500	12 500	12 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 763	1 763	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar		27 450	26 652	27 500	27 500
Medlemskontigent		1 400	1 400	1 400	1 450
Kontigent NBBL		798	756	800	900
Sikringsfond felleskostnader		840	756	800	900
Andre tjenester	3	5 088	0	0	0
Brøyting - strøing		8 561	9 863	21 000	21 000
Vedlikehold	4	69 960	10 986	30 000	15 000
Serviceavtaler		16 069	0	0	0
Kabel-tv		58 839	56 319	59 100	62 200
Forsikring		30 245	28 515	30 800	32 700
Kommunale avgifter		104 884	93 736	98 500	125 900
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		43	0	0	0
Andre driftskostnader	5	2 499	2 283	10 500	10 500
Sum driftskostnader		346 125	250 438	299 900	317 550
Driftsresultat		237 675	316 562	283 900	330 050
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 708	173	0	0
Rentekostnad		119 002	79 537	108 200	201 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-117 293	-79 363	-108 200	-201 600
Årsresultat		120 381	237 198	175 700	128 450
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		120 381	237 198	0	0
Sum overføringer		120 381	237 198	0	0

Trollstien Borettslag

4



Balanse pr 31.12.22 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	13 333 754	13 333 754
Tomter	6, 12	700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		14 033 754	14 033 754
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	198 807	163 047
Sum finansielle anleggsmidler		198 807	163 047
Sum anleggsmidler		14 232 561	14 196 801
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		47 174	44 727
Sum fordringer		47 174	44 727
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		181 562	212 935
Sum bankinnskudd og liknende		181 562	212 935
Sum omløpsmidler		228 736	257 662
SUM EIENDELER		14 461 298	14 454 463

Trollstien Borettslag

5



Balanse pr 31.12.22 for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	35 000	35 000
Opptjent egenkapital	8	878 129	757 748
Sum egenkapital	8	913 129	792 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	4 483 525	4 602 249
Borettsinnskudd	10, 12	8 995 000	8 995 000
Andre innskudd	11	33 754	33 754
Sum langsiktig gjeld		13 512 279	13 631 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 931	30 245
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		958	467
Sum kortsiktig gjeld		35 889	30 712
Sum gjeld		13 548 168	13 661 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 461 298	14 454 463

Porsgrunn 31.12.2022
Trollstien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Inger Lise Drage
Leder

Anne Bergius
Styremedlem

Pål Tallaksen
Styremedlem

Trollstien Borettslag

6



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 189	4 910
Sum	5 189	4 910

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	12 500	12 500
Sum	12 500	12 500

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	5 088	0
Sum	5 088	0

Trollstien Borettslag

7



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	61 710	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	4 031
6605 Vedlikehold lekeplass	8 250	6 955
Sum	69 960	10 986

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	460	440
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 439	1 398
Sum	2 499	2 283

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 333 754	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 333 754	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 333 754	700 000
Anskaffelsesår :	2007	2007
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	198 807	163 047
Sum	198 807	163 047

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



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	35 000	35 000
2070 Akkumulert resultat	878 129	757 748
Sum	913 129	792 748

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12133561143
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	4 602 249
Avdrag i perioden:	118 724
Lånesaldo 31.12:	4 483 525
Saldo 5 år frem i tid:	3 932 515

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133561143	7	640 504	4 483 528

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
Sum	12	8 995 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Andre innskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	33 754	33 754
Sum	33 754	33 754



Noter for Trollstien Borettslag orgnr: 991 713 824

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 483 525	4 602 249
Borettsinnskudd	8 995 000	8 995 000
Sum	13 478 525	13 597 249
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder	13 333 754	13 333 754
Sum	14 033 754	14 033 754



Resultat og balanse med noter for Trollstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollstien Borettslag

Styreleder	Inger Lise Drage (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Pål Tallaksen (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Anne Bergius (sign.)	21.02.2023



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 Trollstien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollstien 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 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

Perntec document key: TZO7X-2DNZO-6JWZO-X253Y-WPXUL-C857J



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: TZQ7X-2DNZ0-6ZVZ0-XZ53Y-WPXUL-C8S7J

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 Trollstien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollstien 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 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

Perntec document key: TZQ7X-2DNZ0-6JWZ0-X253Y-WPXUL-C857J



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: TZQ7X-2DNZ0-6ZVZ0-XZ53Y-WPXUL-C8S7J

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>