



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 516 690
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROMMESTADHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Roald Saltermark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 232 126	1 217 606
Sum inntekter		1 232 126	1 217 606
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 246	15 485
Annen driftskostnad	3,4,5	352 581	355 051
Sum kostnader		363 828	370 537
Driftsresultat		868 297	847 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 479	3 232
Sum finansinntekter		1 479	3 232
Annen rentekostnad		197 362	215 053
Sum finanskostnader		197 362	215 053
Netto finans		195 882	211 821
Ordinært resultat før skattekostnad		672 416	635 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		672 416	635 249
Årsresultat		672 415	635 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		672 415	635 248
Sum overføringer og disponeringer		672 415	635 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	25 945 634	25 945 634
Sum varige driftsmidler		25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		81	0
Andre fordringer		44 425	51 605
Sum fordringer		44 506	51 605
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 976	338 202
Sum omløpsmidler		416 481	389 807
SUM EIENDELER		26 362 114	26 335 441
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 357 998	3 685 583
Sum opptjent egenkapital		4 357 998	3 685 583
Sum egenkapital		4 357 998	3 685 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	12 297 057	12 889 206
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	9 633 711	9 659 604
Sum annen langsiktig gjeld		21 930 768	22 548 810
Sum langsiktig gjeld		21 930 768	22 548 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 304	39 513
Annen kortsiktig gjeld		30 044	61 535
Sum kortsiktig gjeld		73 348	101 048
Sum gjeld		22 004 117	22 649 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 362 114	26 335 441
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	21 930 768	22 548 810



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		410 400	396 000	410 400
Innbetalt avdrag IN ordning		618 042	601 193	570 000
Innbetalte rentekostnader		197 284	215 053	290 000
Andre driftsinntekter		6 400	5 360	0
Sum inntekter		1 232 126	1 217 606	1 270 400
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	11 246	15 485	16 381
Revisjonshonorar	3	7 050	6 375	6 500
Årskontigent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Forretningsførerhonorar bbl		63 297	61 752	63 297
Kommunale avgifter		135 483	141 947	155 000
TV og Internett		70 655	79 026	83 000
Forsikring		28 262	23 354	28 000
Vedlikehold	4	19 575	12 650	19 000
Elektrisk energi		8 140	6 924	5 000
Andre driftskostnader	5	16 519	19 423	33 622
Sum driftskostnader		363 828	370 537	413 400
Driftsresultat		868 297	847 069	857 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		1 479	3 232	3 000
Rentekostnad		197 362	215 053	290 000
Avdrag		0	0	570 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		195 882	211 821	857 000
Årsresultat		672 415	635 248	0
Overført opptjent egenkapital		672 415	635 248	0
Sum disponert		672 415	635 248	0



Balance

	Note	Balance 31.12.20	Balance 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		81	0
Andre fordringer		44 425	51 605
Innestående på driftskonto		371 976	338 202
Sum omløpsmidler		416 481	389 807
SUM EIENDELER		26 362 114	26 335 441



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	4 357 998	3 685 583
Sum egenkapital		4 357 998	3 685 583
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	12 297 057	12 889 206
Nedbetalt IN beboere	8	537 711	563 604
Borettsinnskudd	9	9 096 000	9 096 000
Sum langsiktig gjeld		21 930 768	22 548 810
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 233	0
Leverandørgjeld		43 304	39 513
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		791	452
Annen kortsiktig gjeld		26 020	61 083
Sum kortsiktig gjeld		73 348	101 048
Sum gjeld		22 004 117	22 649 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 362 114	26 335 441
Pantestillelser	10	21 930 768	22 548 810

Trommestadheia Borettslag

Arendal, 19.03.2021

Bjørn Roald Saltermark
Styreleder

Else Liv Ståhl Flakk
Styremedlem

Torill Bråtlund
Styremedlem



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	288 759	254 724
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	672 415	635 248
Avdrag langsiktig gjeld	-592 149	-576 025
Endring i langsiktige poster	-25 893	-25 188
B. Periodens endringer disponible midler	54 373	34 035
C. Disponible midler	343 133	288 759
Omløpsmidler	416 481	389 807
- Kortsiktig gjeld	73 348	101 048
Disponible midler	343 133	288 759



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5120 Ekstrahjelp	2 850	3 300
5150 Opptjente feriepenger	342	396
5210 Fri telefon	1 000	1 000
5300 Styrehonorar	6 000	9 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 006	1 733
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	48	56
Sum	11 246	15 485

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	7 050	6 375
Sum	7 050	6 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	4 680	0
6604 Vedlikehold Utvendig	14 895	8 650
6650 Lovpålagt HMS	0	4 000
Sum	19 575	12 650

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6619 Andre driftskostnader	3 258	0
6620 Snørydding	10 723	17 105
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 459	2 248
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	70
Sum	16 519	19 423



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Søppelbod	Totalt
Anskaffet år:			
Kostpris 01.01	25 928 587	17 047	25 945 634
Bokført verdi 31.12	25 928 587	17 047	25 945 634

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	3 685 583	3 050 335
Årets resultat	672 415	635 248
Sum egenkapital 31.12	4 357 998	3 685 583



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	90001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 800 000
Lånesaldo 01.01:	12 889 206
Avdrag i perioden:	592 149
Lånesaldo 31.12:	12 297 057
Andelssaldo 01.01:	563 605
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	25 893
Andelssaldo 31.12:	537 712
Sum pantegjeld for lån:	12 834 769

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90001	10	1 069 564	10 695 640
	1	840 372	840 372
	1	761 045	761 045

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 21 930 768,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 25 945 634,-.



Resultat og balanse med noter for Trommestadheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trommestadheia Borettslag

Styreleder	Bjørn Roald Saltermark (sign.)	09.04.2021
Styremedlem	Torill Bråtlund (sign.)	08.04.2021
Styremedlem	Else Liv Ståhl Flakk (sign.)	09.04.2021



Til generalforsamlingen i Trommestadheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trommestadheia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trommestadheia Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Arendal, 19. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-04-14 08:36

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.