



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 348 203	1 062 662
Sum inntekter		1 348 203	1 062 662
Kostnader			
Lønnskostnad		61 328	61 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 056	4 388
Annen driftskostnad		885 251	3 251 109
Sum kostnader		948 635	3 317 347
Driftsresultat		399 567	-2 254 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 620	9 193
Sum finansinntekter		19 620	9 193
Annen finanskostnad		230 728	84 110
Sum finanskostnader		230 728	84 110
Netto finans		-211 108	-74 917
Resultat før skattekostnad		188 459	-2 329 603
Årsresultat		188 459	-2 329 603
Totalresultat		188 459	-2 329 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 459	-2 329 603
Sum overføringer og disponeringer		188 459	-2 329 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 652	4 403 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 392	44 448
Sum varige driftsmidler		4 446 044	4 448 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 446 044	4 448 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 002	36 788
Sum fordringer		34 002	36 788
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		929 902	1 905 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		929 902	1 905 925
Sum omløpsmidler		963 905	1 942 713
SUM EIENDELER		5 409 949	6 390 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 108	
Udekket tap			95 351
Sum opptjent egenkapital		93 108	-95 351
Sum egenkapital		93 108	-95 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 951 450	5 207 568
Øvrig langsiktig gjeld		216 500	216 500
Sum annen langsiktig gjeld		5 167 950	5 424 068
Sum langsiktig gjeld		5 167 950	5 424 068
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 910	67 402
Leverandørgjeld		77 555	993 269
Skyldige offentlige avgifter		176	176
Annen kortsiktig gjeld		1 250	1 250
Sum kortsiktig gjeld		148 891	1 062 097
Sum gjeld		5 316 841	6 486 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 409 949	6 390 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393413

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 348 203	1 062 662
Sum inntekter		1 348 203	1 062 662
Kostnader			
Lønnskostnad		61 328	61 850
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 056	4 388
Annen driftskostnad		885 251	3 251 109
Sum kostnader		948 635	3 317 347
Driftsresultat		399 567	-2 254 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 620	9 193
Sum finansinntekter		19 620	9 193
Annen finanskostnad		230 728	84 110
Sum finanskostnader		230 728	84 110
Netto finans		-211 108	-74 917
Resultat før skattekostnad		188 459	-2 329 603
Årsresultat		188 459	-2 329 603
Totalresultat		188 459	-2 329 603
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 459	-2 329 603
Sum overføringer og disponeringer		188 459	-2 329 603



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 652	4 403 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 392	44 448
Sum varige driftsmidler		4 446 044	4 448 100
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 446 044	4 448 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 002	36 788
Sum fordringer		34 002	36 788
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		929 902	1 905 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		929 902	1 905 925
Sum omløpsmidler		963 905	1 942 713
SUM EIENDELER		5 409 949	6 390 814
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	93 108	
Udekket tap		95 351
Sum opptjent egenkapital	93 108	-95 351
Sum egenkapital	93 108	-95 351
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 951 450	5 207 568
Øvrig langsiktig gjeld	216 500	216 500
Sum annen langsiktig gjeld	5 167 950	5 424 068
Sum langsiktig gjeld	5 167 950	5 424 068
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 910	67 402
Leverandørgjeld	77 555	993 269
Skyldige offentlige avgifter	176	176
Annen kortsiktig gjeld	1 250	1 250
Sum kortsiktig gjeld	148 891	1 062 097
Sum gjeld	5 316 841	6 486 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 409 949	6 390 814



Organisasjonsnr: 946 865 249
Trosvik Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3628

Trosvik Borettslag



Velkommen til årsmøte i Trosvik Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Trosvik skole. Rom nr. 110.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkeringsplasser i Trosvik borettslag
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Trosvik Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 42.500.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42.500.-

Sak 6

Parkeringsplasser i Trosvik borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Etter erfaringer med utfordringer rundt parkeringsplasser i borettslaget i vinter, ønsker styret å høre med andelseierne om de ønsker at hver leilighet i borettslaget får tildelt en fast parkeringsplass. Parkeringsplasser som ikke er i bruk kan eventuelt leies bort, til samme fastlagte pris, til andre beboere innad i Trosvik borettslag.

Forslag til vedtak

Alle andeler får tildelt en fast parkeringsplass. Dersom andelseier ikke benytter parkeringsplass selv, er andelseier pliktig til å leie ut parkeringsplassen til en annen beboer i Trosvik borettslag. Prisen blir fast og settes av styret i borettslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmene \ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg. Det er skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Dagens varamedlemmer foreslås gjenvalgt.

Roller og kandidater



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Ringen
- Espen Sandersen

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- ingen forslag
- Ingen forslag



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Ingvill Merethe Martinsen	Oredalsveien 22 B
Karin Rosvold	Oredalsveien 22B

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 92 08 12 50, og e-post trosvik@styrommet.no. Se Trosvik Borettslags hjemmeside Vibbo.no hvorfra du også kan sende meldinger.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen informasjon.

Generelle opplysninger om Trosvik Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

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

Trosvik Borettslag har én ansatt vaktmester i deltidsstilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter hvor styret har behandlet saker som angår borettslaget.

Det er avholdt dugnader vår og høst. Grunnmurene på begge bygg ble malt på høstdugnaden og det ble vist stor dugnadsvilje blant beboerne da svært mange beboere deltok i dette arbeidet som pågikk over to uker. Vi planlegger å gjøre ferdig denne malejobben våren -24 når det blir varmere i været. Det vil også bli lagt til rette for at beboere kan kaste privat avfall og hageavfall i container den kommende våren.

Det er blitt undersøkt hvor det befinner seg skjeggkre i bygningsmassen i borettslaget. Det ble i denne forbindelse sanert for skjeggkre i hele C-blokka; loft, kjeller og alle leiligheter.

Styret har utlyst forkjøpsrett og godkjent salg av en leilighet i oppgang B.

Det er innhentet tilbud på bytte av vinduer og tak. Styret ønsker å jobbe videre med dette før det blir lagt frem forslag for andelseierne på et kommende beboermøte i 2024. Det er i denne perioden byttet to vinduer som var i svært dårlig stand.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader (renter) er kr. 38.000 (20 %) mer enn budsjettert p.g.a. renteøkningen.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 95.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Fra 1.1.2024 er følgende økt: Vannavgift med 30,5 %, avløpsavgift med 24,1 %, renovasjon med 14,4 % og branntilsyn (feieravgift) 32,3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Trosvik Borettslag har to nedbetalingslån i DNB samt ett lån i Husbanken.

Lånerenten er økt fra 5,35 % til 5,60 % (nominell rente) med virkning fra 23.1.2024.

Husbanklånet har rente for tiden 1,56 % p.a.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert uforandrede felleskostnadene fra 1.1.2024.



Til generalforsamlingen i Trosvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trosvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Sarpsborg, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap 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 opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		880 616	1 365 496	880 616	815 014
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		188 460	-2 329 603	323 500	320 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	2 056	4 388	4 000	4 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-256 118	-159 665	-270 000	-273 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-65 603	-484 880	57 500	51 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		815 014	880 616	938 116	866 014
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		963 905	1 942 713		
Kortsiktig gjeld		-148 891	-1 062 097		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		815 014	880 616		

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 346 640	1 006 370	1 305 000	1 436 000
Ladeinntekter EL-bil		0	2 292	0	0
Andre inntekter	3	1 563	54 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 348 203	1 062 662	1 305 000	1 436 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 828	-19 350	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-43 000
Avskrivninger	14	-2 056	-4 388	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-58 510	-56 150	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-34 380	-451 930	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-151 907	-2 237 644	-30 000	-95 000
Forsikringer		-54 239	-45 513	-52 000	-59 000
Kommunale avgifter	9	-267 416	-218 584	-268 000	-268 000
Energi/fyring		-89 997	-106 389	-106 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 097	-109 472	-123 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-94 080	-20 927	-63 000	-82 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-948 635	-3 317 347	-788 500	-870 000
DRIFTSRESULTAT		399 567	-2 254 686	516 500	566 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 620	9 193	0	5 000
Finanskostnader	12	-230 728	-84 110	-193 000	-251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-211 108	-74 917	-193 000	-246 000
ÅRSRESULTAT		188 460	-2 329 603	323 500	320 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 108	0		
Reduksjon udekket tap		95 352	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 234 252		
Udekket tap		0	-95 351		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 346 553	4 346 553
Tomt		57 100	57 100
Andre varige driftsmidler	14	42 392	44 448
SUM ANLEGGSMIDLER		4 446 045	4 448 101
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	6 054
Forskuddsbetalte kostnader		33 948	30 734
Driftskonto OBOS-banken		504 679	492 723
Sparekonto OBOS-banken		425 223	1 413 202
SUM OMLØPSMIDLER		963 905	1 942 713
SUM EIENDELER		5 409 949	6 390 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		93 108	0
Udekket tap		0	-95 351
SUM EGENKAPITAL		93 108	-95 351
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 951 450	5 207 568
Borettsinnskudd	16	216 000	216 000
Annen langsiktig gjeld	17	500	500
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 167 950	5 424 068
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 555	993 269
Skyldige offentlige avgifter	18	176	176
Påløpte renter		21 125	14 486
Påløpte avdrag		48 785	52 917
Annen kortsiktig gjeld	19	1 250	1 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 891	1 062 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 409 949	6 390 814



10

Trosvik Borettslag

Pantstillelse	20	7 435 000	7 435 000
Garantiansvar		0	0

12.3.2024
Fredrikstad, 12.3.2024
Styret i Trosvik Borettslag


Lene Christin Korssjøen


Sverre Ravn Andreassen


Hanne Nilsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 182 960
Brensel	156 240
Garasjeleie	5 400
Vaskeripenger	3 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 348 440

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 346 640

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tbf for mye betalt AGA	423
Skattetrekk overført OBOS	1 140
SUM ANDRE INNTEKTER	1 563

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 250
Arbeidsgiveravgift	-7 578
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 828

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 880
SUM KONSULENTHONORAR	-34 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 598
Drift/vedlikehold elektro	-51 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 614
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 907

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 264
Kommunale avgifter	-216 152
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 416

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-360
Container	-6 154
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 250
Verktøy og redskaper	-1 345
Driftsmateriell	-3 298
Vaktmestertjenester	-108
Snørydding	-43 750
Gressklipping	-21 875
Andre fremmede tjenester	-235
Trykksaker	-925
Andre kontorkostnader	-88
Bankgebyr	-2 339
Velferdskostnader	-2 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 080

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 021
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 481
Andre renteinntekter	702
SUM FINANSINNEKTER	19 620

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-93 690
Renter og gebyr på lån i DNB	-101 850
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 102
Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	-230 728

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2000 for kr.40.000.-. Gnr. 2009/ bnr. 1.



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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Asfalt		
Kostpris	30 000	30 000
Porttelefon		
Kostpris	60 000	
Avskrevet tidligere	-58 331	
Avskrevet i år	-1 668	1
UTOMHUSANLEGG		
Kostpris	19 375	
Avskrevet tidligere	-6 596	
Avskrevet i år	-388	
		12 391
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		42 392
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 056

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-2 235 000	
Nedbetalt tidligere	189 430	
Nedbetalt i år	39 240	-2 006 330

DnB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	117 624	-1 882 376



Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002

-3 200 000

Nedbetalt tidligere

2 038 002

Nedbetalt i år

99 254

-1 062 744

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 951 450****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960

-216 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-216 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd (garasjer)

-500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-500****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-176

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-176****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-1 250

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 250****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

216 000

Pantelån

4 951 450

Påløpte avdrag

48 785

5 216 235

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

4 346 553

Tomt

57 100

TOTALT**4 403 653**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Maling gr.mur, skadedyrsanering	Utført på dugnad vår og høst
2022 - 2023	Elektrisk anlegg oppgradering	Slevik Elektriske. OBOS Prosjekt v/ Ragnar Englund har vært prosjektleder.
		Oppgradering av sikringsskapene og nytt brannvarslingsanlegg. Godkjent løsning for den elektrisk hc-bil samt lader for diverse utstyr til rullestol og fører sete.
		Nye stikkontakter på alle blokkene som beboerne kan bruke til støvsuging av bil, elektriske småverktøy eller lignende. Stikkontakter til fryser i kjeller koblet til strømmåler i egen leilighet. Fryser og stikkontakt skal plasseres i egen kjellerbod. Interesserte tar kontakt med Slevik Elektriske.
2021	Ladeanlegg for e-bil	Nytt ladeanlegg for el-bil med mulighet for 10 ladestasjoner.
2020	Bergvarmeanlegg	Nytt bergvarmeanlegg- varmepumpe med elektrokjele.
2019	Elektro hovedtavle og inntakskabler	Elektro: hovedtavle og inntakskabler. Utskifting hovedtavle.Omlegging til 400V
2004	Montering av tak over balkong	
2001	Rehabilitering av balkonger	
1987	Utskifting av vinduer	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 3628 Selskapsnavn: Trosvik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

6 av 7

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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