



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 492 068  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Solveig Vestavik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		525 600	514 314
<b>Sum inntekter</b>		<b>525 600</b>	<b>514 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	27 384	26 424
Annen driftskostnad	1,3,4	201 811	266 852
<b>Sum kostnader</b>		<b>229 195</b>	<b>293 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>296 405</b>	<b>221 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		171	542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>171</b>	<b>542</b>
Annen finanskostnad		6 831	17 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 831</b>	<b>17 655</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 661</b>	<b>-17 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	6 156 464	6 156 464
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 156 464</b>	<b>6 156 464</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	193 233	169 146
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 233</b>	<b>169 146</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 349 697</b>	<b>6 325 610</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 670	37 163
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		63 185	57 833
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>63 185</b>	<b>57 833</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>102 855</b>	<b>94 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	3 772 665	3 482 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 772 665</b>	<b>3 482 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 773 265</b>	<b>3 483 521</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	659 616	919 922
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 980 000	1 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 670	37 163
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 679 286</b>	<b>2 937 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 282079

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 492 068  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Solveig Vestavik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 977 492 068  
TROLLVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		525 600	514 314
<b>Sum inntekter</b>		<b>525 600</b>	<b>514 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	27 384	26 424
Annen driftskostnad	1, 3, 4	201 811	266 852
<b>Sum kostnader</b>		<b>229 195</b>	<b>293 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>296 405</b>	<b>221 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		171	542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>171</b>	<b>542</b>
Annen finanskostnad		6 831	17 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 831</b>	<b>17 655</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 661</b>	<b>-17 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>



Organisasjonsnr: 977 492 068  
TROLLVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	6 156 464	6 156 464
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 156 464</b>	<b>6 156 464</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	193 233	169 146
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 233</b>	<b>169 146</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 349 697</b>	<b>6 325 610</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		39 670	37 163
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		63 185	57 833
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>63 185</b>	<b>57 833</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>102 855</b>	<b>94 996</b>
-------------------------	--	----------------	---------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	3 772 665	3 482 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 772 665</b>	<b>3 482 921</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 773 265</b>	<b>3 483 521</b>
------------------------	----------	------------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	659 616	919 922
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 980 000	1 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 670	37 163
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 679 286</b>	<b>2 937 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>



Organisasjonsnr: 977 492 068  
TROLLVEGEN 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 Trollvegen Borettslag pr. 31.12.21

### 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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	57 833	25 517
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	289 745	203 925
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-260 306	-254 701
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-24 087	83 093
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>5 352</b>	<b>32 316</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>63 185</b>	<b>57 833</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>63 185</b>	<b>57 833</b>

Trollvegen Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		247 464	231 930	247 432	279 720
Innkrevde felleskostnader renter		21 024	34 416	21 000	8 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		257 112	247 968	257 100	262 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>525 600</b>	<b>514 314</b>	<b>525 532</b>	<b>550 820</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 864	4 724	4 900	5 000
Styrehonorar	2	24 000	24 000	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 384	2 424	3 400	3 400
Forretningsførerhonorar		14 652	14 220	14 700	15 100
Teknisk forvaltningsavtale		3 017	2 930	3 100	3 100
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 250	1 500
Kontigent NBBL		648	630	650	700
Sikringsfond felleskostnader		648	612	650	700
Vedlikehold	3	16 857	78 961	15 000	28 800
Serviceavtaler		3 250	0	0	0
Kabel-tv		27 145	22 944	24 200	28 500
Forsikring		23 771	24 649	26 200	25 500
Kommunale avgifter		95 516	107 437	107 400	101 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 600	0	0	0
Andre driftskostnader	4	3 643	8 545	6 600	6 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>229 195</b>	<b>293 276</b>	<b>232 050</b>	<b>243 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>296 405</b>	<b>221 038</b>	<b>293 482</b>	<b>306 920</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		171	542	1 000	0
Rentekostnad		6 831	17 655	21 000	8 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-6 661</b>	<b>-17 114</b>	<b>-20 000</b>	<b>-8 600</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>	<b>273 482</b>	<b>298 320</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		289 745	203 925	0	0
Sum overføringer		289 745	203 925	0	0

Trollvegen Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	5 825 739	5 825 739
Tomter	5, 10	330 725	330 725
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 156 464</b>	<b>6 156 464</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	193 233	169 146
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 233</b>	<b>169 146</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 349 697</b>	<b>6 325 610</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		39 670	37 163
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		63 185	57 833
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>63 185</b>	<b>57 833</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>102 855</b>	<b>94 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>

Trollvegen Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	600	600
Opptjent egenkapital	7	3 772 665	3 482 921
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 773 265</b>	<b>3 483 521</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	659 616	919 922
Borettsinnskudd	9, 10	1 980 000	1 980 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 670	37 163
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 679 286</b>	<b>2 937 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Trollvegen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Solveig Vestavik  
Leder

\_\_\_\_\_  
Rikke Westbye  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Moen  
Styremedlem

Trollvegen Borettslag



## Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

### 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	4 864	4 724
<b>Sum</b>	<b>4 864</b>	<b>4 724</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	24 000	24 000
<b>Sum</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Trollvegen Borettslag



## Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	16 857	68 961
6630 Egenandel skader	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>16 857</b>	<b>78 961</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	1 000	0
6609 Andre driftskostnader	0	378
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	396	396
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 379	1 681
7790 Andre kostnader	0	5 441
<b>Sum</b>	<b>3 643</b>	<b>8 545</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 825 739	330 725
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 825 739	330 725
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 825 739	330 725
Anskaffelsesår :	1998	1998
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	193 233	169 146
<b>Sum</b>	<b>193 233</b>	<b>169 146</b>

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 Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	3 772 665	3 482 921
<b>Sum</b>	<b>3 773 265</b>	<b>3 483 521</b>

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>114370133</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1998
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000
Lånesaldo 01.01:	919 922
Avdrag i perioden:	260 306
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>659 616</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114370133	6	109 936	659 616

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
<b>Sum</b>	<b>1 980 000</b>	<b>1 980 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	659 616	919 922
Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
<b>Sum</b>	<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	330 725	330 725
Bygninger, garasjer og boder	5 825 739	5 825 739
<b>Sum</b>	<b>6 156 464</b>	<b>6 156 464</b>

Trollvegen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollvegen Borettslag**

Styreleder	Solveig Vestavik (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Anne-Marie Moen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Rikke Westbye (sign.)	24.03.2022



## **Styret i Trollvegen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Skrukkerød Gård torsdag 28. april kl 1800**

Torsdag 28.04.2022 kl.18:00

Beboermøte i etterkant av GF ca kl 1900.

Styret ved Solveig vil gjennomgå den nye startportalen ved interesse for det.

Styret ønsker å få oversikt over behovet for beisning i 2022.

I følge årshjul skal bygningene beises i 2022, hva mener beboere?

#### **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**

Ingen endring

#### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

På valg:

Varamedlemmer Tone Lindahl og Grethe Welkom, begge for ett år

Styremedlem Rikke Westbye



**6. Valg av valgkomite**

**7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00**

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

"Til Generalforsamling Trollveien Borettslag /v Solveig Vestavik

Vil svært gjerne få generalforsamlingens mening og syn på at vi har en delvis åpen overvann/drensgrøft rett utenfor våre innkjørsler og fasader.

Er dette helt ok. eller noe som burde tilhøre fortiden i et moderne boligstrøk?

I tillegg til det estetiske er også det mye rask som kommer ned i grøften ,som stadig må fjernes ,for å unngå flom med tette rør som resultat. Det er ikke veldig allminnelig i Porsgrunn å ha slike åpne grøfter i gatene, og derfor er ikke noe som vi bør akseptere som en "normal" utenfor vårt borettslag.

Dersom generalforsamlingen kan enes om at dette er noe som bør rettes på, må styret v/leder ta kontakt med Porsgrunn kommune om å rydde opp i dette, noe som egentlig er på tide etter så mange år ,og et helt utdatert overvannssystem"

Fra Jan Welkom

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 Trollvegen Borettslag for 2021

### Generell informasjon

Trollvegen 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, Solveig Vestavik, Utsikten 18  
Styremedlem, Anne-Marie Moen, Trollvegen 38  
Styremedlem, Rikke Westbye, Trollvegen 42  
Varamedlem, Tone Lindahl, Trollvegen 34  
Varamedlem, Grethe Welkom, Trollvegen 44

Antall kvinner: 3 kvinner  
Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor \_\_\_22\_ protokolerde saker har vært behandlet. Herav \_0\_ sak om godkjenning av andelseiere samt \_0\_ saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Løpende vedlikehold, utskifting av postkasser, Økonomi og budsjett, utbygging av balkong i nr 44 samt generell HMS saker i tråd i årshjul.

### Fremtidsplaner

Fortsette arbeidet med utskifting av postkasser, samt generelt vedlikehold etter meldt behov og vurdering. Planlegge en større utgift ved neste gangs beisning av bygningsmassen. Vi ser det er mulig at vi må leie inn personell eller ekstra utstyr for å gjennomføre beisningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2022



## Disponible midler for Trollvegen Borettslag pr. 31.12.21

### 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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	57 833	25 517
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	289 745	203 925
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-260 306	-254 701
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-24 087	83 093
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>5 352</b>	<b>32 316</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>63 185</b>	<b>57 833</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>63 185</b>	<b>57 833</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.21 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		247 464	231 930	247 432	279 720
Innkrevde felleskostnader renter		21 024	34 416	21 000	8 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		257 112	247 968	257 100	262 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>525 600</b>	<b>514 314</b>	<b>525 532</b>	<b>550 820</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	4 864	4 724	4 900	5 000
Styrehonorar	2	24 000	24 000	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 384	2 424	3 400	3 400
Forretningsførerhonorar		14 652	14 220	14 700	15 100
Teknisk forvaltningsavtale		3 017	2 930	3 100	3 100
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 250	1 500
Kontigent NBBL		648	630	650	700
Sikringsfond felleskostnader		648	612	650	700
Vedlikehold	3	16 857	78 961	15 000	28 800
Serviceavtaler		3 250	0	0	0
Kabel-tv		27 145	22 944	24 200	28 500
Forsikring		23 771	24 649	26 200	25 500
Kommunale avgifter		95 516	107 437	107 400	101 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 600	0	0	0
Andre driftskostnader	4	3 643	8 545	6 600	6 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>229 195</b>	<b>293 276</b>	<b>232 050</b>	<b>243 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>296 405</b>	<b>221 038</b>	<b>293 482</b>	<b>306 920</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		171	542	1 000	0
Rentekostnad		6 831	17 655	21 000	8 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-6 661</b>	<b>-17 114</b>	<b>-20 000</b>	<b>-8 600</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>289 745</b>	<b>203 925</b>	<b>273 482</b>	<b>298 320</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		289 745	203 925	0	0
Sum overføringer		289 745	203 925	0	0



## Balanse pr 31.12.21 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	5 825 739	5 825 739
Tomter	5, 10	330 725	330 725
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 156 464</b>	<b>6 156 464</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	193 233	169 146
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 233</b>	<b>169 146</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 349 697</b>	<b>6 325 610</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		39 670	37 163
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		63 185	57 833
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>63 185</b>	<b>57 833</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>102 855</b>	<b>94 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>



## Balanse pr 31.12.21 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	600	600
Opptjent egenkapital	7	3 772 665	3 482 921
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 773 265</b>	<b>3 483 521</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	659 616	919 922
Borettsinnskudd	9, 10	1 980 000	1 980 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 670	37 163
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 670</b>	<b>37 163</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 679 286</b>	<b>2 937 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 452 552</b>	<b>6 420 606</b>

Porsgrunn 31.12.21  
Trollvegen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Solveig Vestavik  
Leder

\_\_\_\_\_  
Rikke Westbye  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Moen  
Styremedlem



## Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

### 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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	4 864	4 724
<b>Sum</b>	<b>4 864</b>	<b>4 724</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	24 000	24 000
<b>Sum</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.



## Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	16 857	68 961
6630 Egenandel skader	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>16 857</b>	<b>78 961</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6300 Leiekostnader lokaler	1 000	0
6609 Andre driftskostnader	0	378
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	868	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	396	396
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 379	1 681
7790 Andre kostnader	0	5 441
<b>Sum</b>	<b>3 643</b>	<b>8 545</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 825 739	330 725
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 825 739	330 725
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 825 739	330 725
Anskaffelsesår :	1998	1998
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	193 233	169 146
<b>Sum</b>	<b>193 233</b>	<b>169 146</b>

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 Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	3 772 665	3 482 921
<b>Sum</b>	<b>3 773 265</b>	<b>3 483 521</b>

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>114370133</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1998
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000
Lånesaldo 01.01:	919 922
Avdrag i perioden:	260 306
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>659 616</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114370133	6	109 936	659 616

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
<b>Sum</b>	<b>1 980 000</b>	<b>1 980 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	659 616	919 922
Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
<b>Sum</b>	<b>2 639 616</b>	<b>2 899 922</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	330 725	330 725
Bygninger, garasjer og boder	5 825 739	5 825 739
<b>Sum</b>	<b>6 156 464</b>	<b>6 156 464</b>



Resultat og balanse med noter for Trollvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollvegen Borettslag**

Styreleder	Solveig Vestavik (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Anne-Marie Moen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Rikke Westbye (sign.)	24.03.2022



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 Trollvegen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: 850KE-UX2ZG-GJ/M4A-05Y4T-SIEAA-KET5G



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 29.03.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 850KE-UX2ZG-GJM4A-05Y4T-SIEAA-KET5G



# 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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 850NE-UX2ZG-GJIM4A-05Y4T-SIEAA-KET3G

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/validate>

14



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 Trollvegen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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, 29.03.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: 850KE-UX2ZG-GJM4A-05Y4T-SIEAA-KET5G



# 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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-29 19:28:24 UTC



Penneo Dokument ID: 850NE-UX2ZG-GJH4A-05Y4T-SIEAA-KET3G

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/validate>