



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 977 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØVVSJØTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Linda Kristin Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		790 560	790 560
Sum inntekter		790 560	790 560
Kostnader			
Lønnskostnad	2	22 020	22 820
Annen driftskostnad	1,3,4,5	271 559	362 465
Sum kostnader		293 579	385 284
Driftsresultat		496 981	405 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		415	768
Sum finansinntekter		415	768
Annen finanskostnad		348 063	463 630
Sum finanskostnader		348 063	463 630
Netto finans		-347 648	-462 862
Ordinært resultat før skattekostnad		149 333	-57 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 333	-57 587
Årsresultat		149 333	-57 586
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		149 333	-57 586



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,13	27 600 000	27 600 000
Maskiner og anlegg	6	49 256	0
Sum varige driftsmidler		27 649 256	27 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	27 008	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 008	0
Sum anleggsmidler		27 676 264	27 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	5 490	5 515
Sum fordringer		5 490	5 515
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 869	143 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 869	143 732
Sum omløpsmidler		221 359	149 247
SUM EIENDELER		27 897 623	27 749 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	236 084	86 751
Sum opptjent egenkapital		236 084	86 751
Sum egenkapital	10	296 084	146 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	16 560 000	16 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	11 040 000	11 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 538	2 495
Sum kortsiktig gjeld		1 538	2 495
Sum gjeld		27 601 538	27 602 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 897 623	27 749 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 468471

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 977 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Linda Kristin Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 918 977 163
LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		790 560	790 560
Sum inntekter		790 560	790 560
Kostnader			
Lønnskostnad	2	22 020	22 820
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	271 559	362 465
Sum kostnader		293 579	385 284
Driftsresultat		496 981	405 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		415	768
Sum finansinntekter		415	768
Annen finanskostnad		348 063	463 630
Sum finanskostnader		348 063	463 630
Netto finans		-347 648	-462 862
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 333	-57 587
Årsresultat		149 333	-57 586
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		149 333	-57 586



Organisasjonsnr: 918 977 163
LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,13	27 600 000	27 600 000
Maskiner og anlegg	6	49 256	0
Sum varige driftsmidler		27 649 256	27 600 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	27 008	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 008	0

Sum anleggsmidler		27 676 264	27 600 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	5 490	5 515
Sum fordringer		5 490	5 515

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		215 869	143 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 869	143 732

Sum omløpsmidler		221 359	149 247
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		27 897 623	27 749 247
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	236 084	86 751
Sum opptjent egenkapital		236 084	86 751

Sum egenkapital	10	296 084	146 751
------------------------	-----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	16 560 000	16 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	11 040 000	11 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 538	2 495
Sum kortsiktig gjeld		1 538	2 495
Sum gjeld		27 601 538	27 602 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 897 623	27 749 247



Organisasjonsnr: 918 977 163
LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Løvsjøtoppen Borettslag pr. 31.12.20

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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	146 751	204 337
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	149 333	-57 586
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 263	0
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-50 519	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-27 008	0
C: Årets endring disponible midler	73 070	-57 586
D: Disponible midler 31.12.	219 821	146 751
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	214 331	141 261



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		335 088	380 592	335 100	363 100
Innkrevde felleskostnader renter		455 472	409 968	455 400	339 500
Sum inntekter		790 560	790 560	790 500	702 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 100
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 020	2 820	2 800	2 800
Forretningsførerhonorar		26 106	25 344	26 100	26 900
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 500	2 500
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 400	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 300	1 300
Brøyting - strøing		1 000	0	5 000	5 000
Vedlikehold	3	17 369	94 893	20 000	48 000
Kabel-tv		43 056	43 056	45 500	45 500
Forsikring		33 468	31 407	33 000	34 500
Kommunale avgifter		134 212	148 308	140 000	135 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 400	4 688	0	0
Andre driftskostnader	4	2 811	5 043	6 000	5 500
Avskrivninger	5	1 263	0	0	0
Sum driftskostnader		293 579	385 284	308 600	333 400
Driftsresultat		496 981	405 276	481 900	369 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		415	768	100	100
Rentekostnad		348 063	463 630	455 400	339 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-347 648	-462 862	-455 300	-339 400
Årsresultat		149 333	-57 586	26 600	29 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		149 333	-57 586	0	0
Sum overføringer		149 333	-57 586	0	0

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	23 600 000	23 600 000
Tomter	7, 13	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	6	49 256	0
Sum varige driftsmidler		27 649 256	27 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	27 008	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 008	0
Sum anleggsmidler		27 676 264	27 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 490	5 490
Andre fordringer	9	0	25
Sum fordringer		5 490	5 515
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		215 869	143 732
Sum bankinnskudd og liknende		215 869	143 732
Sum omløpsmidler		221 359	149 247
SUM EIENDELER		27 897 623	27 749 247

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	236 084	86 751
Sum egenkapital	10	296 084	146 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	12, 13	11 040 000	11 040 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter		1 538	2 495
Sum kortsiktig gjeld		1 538	2 495
Sum gjeld		27 601 538	27 602 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 897 623	27 749 247

Porsgrunn 31.12.20
Løvsjøtoppen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linda Kristin Pettersen
Leder

Fredrik Nordengen
Styremedlem

Malin Bøe Gudmundsen
Styremedlem

Løvsjøtoppen Borettslag



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	3 399	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	13 970	94 893
Sum	17 369	94 893

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 952
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 503	2 461
Sum	2 811	5 043

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	1 263	0
Sum	1 263	0

Note 6 - Andre driftsmidler

	Søppelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	50 519
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 263
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 256
Årets avskrivninger :	1 263
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 600 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	27 008	0
Sum	27 008	0

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

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
Sum	0	25



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	236 084	86 751
Sum	296 084	146 751

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12138249652
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	16 560 000
Lånesaldo 01.01:	16 560 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	16 560 000
Saldo 5 år frem i tid:	16 560 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138249652	12	1 380 000	16 560 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138249652 har første avdrag 30.09.2037 med kr 171 699	12	1 380 000	4 769

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	13	11 040 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	27 600 000	27 600 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	23 649 256	23 600 000
Sum	27 649 256	27 600 000

Løvsjøtoppen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Løvsjøtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvsjøtoppen Borettslag

Styreleder	Linda Kristin Pettersen (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Fredrik Nordengen (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	15.04.2021



Styret i Løvsjøtoppen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 26.05.2021 kl.17:00
Vestavegen 16

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

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



Årsmelding fra styret i Løvsjøtoppen Borettslag for 2020

Generell informasjon

Løvsjøtoppen 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, Linda Kristin Pettersen, VESTAVEGEN 16
Styremedlem, Malin Bøe Gudmundsen, Vestavegen 20
Styremedlem, Fredrik Nordengen, Vestavegen 17
Varamedlem, Beate Berge, VESTAVEGEN 21
Varamedlem, Laila Wik, VESTAVEGEN 13

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 8 styremøter, hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

I Driftsåret 2020 har styret

- Gjennomført asfaltering av det lille hjørnet av Vestavegen som tilhører Borettslaget
- Varmepumpene er blitt bygd inn
- Vi har fått bygget søppeldunkstativer

Fremtidsplaner

For Driftsåret 2021 har styret følgende planer

- Vi har ønske om å bygge 2 redskapsboder utvendig for oppbevaring av felles utstyr tilhørende Løvsjøtoppen Borettslag
- Det må også tas en runde på alle leiligheter innvendig, samt bygningene utvendig. Dette fordi det nærmer seg 5 års befaringsperiode, og garantitiden går inn på siste året.

Dette blir et viktig punkt på årets agenda

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2021



Disponible midler for Løvsjøtoppen Borettslag pr. 31.12.20

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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	146 751	204 337
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	149 333	-57 586
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 263	0
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-50 519	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-27 008	0
C: Årets endring disponible midler	73 070	-57 586
D: Disponible midler 31.12.	219 821	146 751
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	214 331	141 261



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		335 088	380 592	335 100	363 100
Innkrevde felleskostnader renter		455 472	409 968	455 400	339 500
Sum inntekter		790 560	790 560	790 500	702 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 100
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		2 020	2 820	2 800	2 800
Forretningsførerhonorar		26 106	25 344	26 100	26 900
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 500	2 500
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 400	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 300	1 300
Brøyting - strøing		1 000	0	5 000	5 000
Vedlikehold	3	17 369	94 893	20 000	48 000
Kabel-tv		43 056	43 056	45 500	45 500
Forsikring		33 468	31 407	33 000	34 500
Kommunale avgifter		134 212	148 308	140 000	135 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 400	4 688	0	0
Andre driftskostnader	4	2 811	5 043	6 000	5 500
Avskrivninger	5	1 263	0	0	0
Sum driftskostnader		293 579	385 284	308 600	333 400
Driftsresultat		496 981	405 276	481 900	369 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		415	768	100	100
Rentekostnad		348 063	463 630	455 400	339 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-347 648	-462 862	-455 300	-339 400
Årsresultat		149 333	-57 586	26 600	29 800
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		149 333	-57 586	0	0
Sum overføringer		149 333	-57 586	0	0

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	23 600 000	23 600 000
Tomter	7, 13	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	6	49 256	0
Sum varige driftsmidler		27 649 256	27 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	27 008	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 008	0
Sum anleggsmidler		27 676 264	27 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 490	5 490
Andre fordringer	9	0	25
Sum fordringer		5 490	5 515
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		215 869	143 732
Sum bankinnskudd og liknende		215 869	143 732
Sum omløpsmidler		221 359	149 247
SUM EIENDELER		27 897 623	27 749 247

Løvsjøtoppen Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opp tjent egenkapital	10	236 084	86 751
Sum egenkapital	10	296 084	146 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	12, 13	11 040 000	11 040 000
Sum langsiktig gjeld		27 600 000	27 600 000
Kortsiktig gjeld			
På løpne renter		1 538	2 495
Sum kortsiktig gjeld		1 538	2 495
Sum gjeld		27 601 538	27 602 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 897 623	27 749 247

Porsgrunn 31.12.20
Løvsjøtoppen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linda Kristin Pettersen
Leder

Fredrik Nordengen
Styremedlem

Malin Bøe Gudmundsen
Styremedlem

Løvsjøtoppen Borettslag



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	3 399	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	13 970	94 893
Sum	17 369	94 893

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 952
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 503	2 461
Sum	2 811	5 043

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	1 263	0
Sum	1 263	0

Note 6 - Andre driftsmidler

	Søppelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	50 519
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 263
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 256
Årets avskrivninger :	1 263
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 600 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	27 008	0
Sum	27 008	0

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

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1505 Restanse forretningsførsel	0	25
Sum	0	25



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	236 084	86 751
Sum	296 084	146 751

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Lånenummer:	12138249652
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	16 560 000
Lånesaldo 01.01:	16 560 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	16 560 000
Saldo 5 år frem i tid:	16 560 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138249652	12	1 380 000	16 560 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138249652 har første avdrag 30.09.2037 med kr 171 699	12	1 380 000	4 769

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	13	11 040 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	27 600 000	27 600 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	23 649 256	23 600 000
Sum	27 649 256	27 600 000

Løvsjøtoppen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Løvsjøtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvsjøtoppen Borettslag

Styreleder	Linda Kristin Pettersen (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Fredrik Nordengen (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	15.04.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Løvsjøtoppen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvsjøtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 20. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: EWHHW-6V7HW-NLEI-V-XGUT7-GWHD4-QYVWY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-20 12:58:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: EWHHW-6V7HW-NLE1V-X6UT7-GWHD4-QYYWY

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>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Løvsjøtoppen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvsjøtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 20. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: EWHHW-6V7HW-NLEI-V-XGUT7-GWHD4-QYVWY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-20 12:58:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: EWFHW-6V7HW-NLE1V-X6UT7-GWHD4-QYYWY

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>