



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Hage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		550 800	525 600
Sum inntekter		550 800	525 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2	27 384	27 384
Annen driftskostnad	1,3,4	191 370	201 811
Sum kostnader		218 754	229 195
Driftsresultat		332 046	296 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 424	171
Sum finansinntekter		1 424	171
Annen finanskostnad		6 892	6 831
Sum finanskostnader		6 892	6 831
Netto finans		-5 468	-6 661
Ordinært resultat før skattekostnad		326 578	289 745
Ordinært resultat etter skattekostnad		326 578	289 745
Årsresultat		326 578	289 745
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		326 578	289 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	6 156 464	6 156 464
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	224 035	193 233
Sum finansielle anleggsmidler		224 035	193 233
Sum anleggsmidler		6 380 499	6 349 697
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 464	39 670
Sum fordringer		42 464	39 670
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		82 340	63 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 340	63 185
Sum omløpsmidler		124 803	102 855
SUM EIENDELER		6 505 303	6 452 552
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 099 244	3 772 665
Sum opptjent egenkapital		4 099 244	3 772 665
Sum egenkapital	7	4 099 844	3 773 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	398 548	659 616
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 980 000	1 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 378 548	2 639 616
Sum langsiktig gjeld		2 378 548	2 639 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 911	39 670
Sum kortsiktig gjeld		26 911	39 670
Sum gjeld		2 405 459	2 679 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 505 303	6 452 552



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389052

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Hage
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 977 492 068
TROLLVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		550 800	525 600
Sum inntekter		550 800	525 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2	27 384	27 384
Annen driftskostnad	1, 3, 4	191 370	201 811
Sum kostnader		218 754	229 195
Driftsresultat		332 046	296 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 424	171
Sum finansinntekter		1 424	171
Annen finanskostnad		6 892	6 831
Sum finanskostnader		6 892	6 831
Netto finans		-5 468	-6 661
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		326 578	289 745
Årsresultat		326 578	289 745
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		326 578	289 745



Organisasjonsnr: 977 492 068
TROLLVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	6 156 464	6 156 464
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	224 035	193 233
Sum finansielle anleggsmidler		224 035	193 233

Sum anleggsmidler		6 380 499	6 349 697
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		42 464	39 670
Sum fordringer		42 464	39 670

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		82 340	63 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 340	63 185

Sum omløpsmidler		124 803	102 855
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 505 303	6 452 552
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	4 099 244	3 772 665
Sum opptjent egenkapital		4 099 244	3 772 665

Sum egenkapital	7	4 099 844	3 773 265
------------------------	----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	398 548	659 616
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 980 000	1 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 378 548	2 639 616
Sum langsiktig gjeld		2 378 548	2 639 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 911	39 670
Sum kortsiktig gjeld		26 911	39 670
Sum gjeld		2 405 459	2 679 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 505 303	6 452 552



Organisasjonsnr: 977 492 068
TROLLVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	63 185	57 833
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	326 578	289 745
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-261 068	-260 306
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-30 803	-24 087
C: Årets endring disponible midler	34 708	5 352
D: Disponible midler 31.12.	97 892	63 185
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	97 892	63 185

Trollvegen Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		279 720	247 464	279 720	275 750
Innkrevde felleskostnader renter		8 568	21 024	8 600	10 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		262 512	257 112	262 500	265 000
Sum inntekter		550 800	525 600	550 820	550 750
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 137	4 864	5 000	5 400
Styrehonorar	2	24 000	24 000	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 384	3 384	3 400	3 400
Forretningsførerhonorar		15 084	14 652	15 100	15 700
Teknisk forvaltningsavtale		3 107	3 017	3 100	3 300
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 500	1 500
Kontigent NBBL		684	648	700	750
Sikringsfond felleskostnader		720	648	700	750
Vedlikehold	3	0	16 857	28 800	5 000
Serviceavtaler		0	3 250	0	0
Kabel-tv		29 305	27 145	28 500	31 000
Forsikring		25 198	23 771	25 500	27 500
Kommunale avgifter		109 480	95 516	101 000	130 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		-5 280	6 600	0	100
Andre driftskostnader	4	5 685	3 643	6 600	6 000
Bomiljø		1 050	0	0	2 000
Sum driftskostnader		218 754	229 195	243 900	256 400
Driftsresultat		332 046	296 405	306 920	294 350
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 424	171	0	1 000
Rentekostnad		6 892	6 831	8 600	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 468	-6 661	-8 600	-9 000
Årsresultat		326 578	289 745	298 320	285 400
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		326 578	289 745	0	0
Sum overføringer		326 578	289 745	0	0

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	5 825 739	5 825 739
Tomter	5, 10	330 725	330 725
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	224 035	193 233
Sum finansielle anleggsmidler		224 035	193 233
Sum anleggsmidler		6 380 499	6 349 697
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		42 464	39 670
Sum fordringer		42 464	39 670
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		82 340	63 185
Sum bankinnskudd og liknende		82 340	63 185
Sum omløpsmidler		124 803	102 855
SUM EIENDELER		6 505 303	6 452 552

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	600	600
Opptjent egenkapital	7	4 099 244	3 772 665
Sum egenkapital	7	4 099 844	3 773 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	398 548	659 616
Borettssinnskudd	9, 10	1 980 000	1 980 000
Sum langsiktig gjeld		2 378 548	2 639 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 911	39 670
Sum kortsiktig gjeld		26 911	39 670
Sum gjeld		2 405 459	2 679 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 505 303	6 452 552

Porsgrunn 31.12.2022
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 137	4 864
Sum	5 137	4 864

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	24 000	24 000
Sum	24 000	24 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	16 857
Sum	0	16 857

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 414	396
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 396	1 379
Sum	5 685	3 643

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	224 035	193 233
Sum	224 035	193 233

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 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	4 099 244	3 772 665
Sum	4 099 844	3 773 265

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	114370133
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1998
Rentesats:	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000
Lånesaldo 01.01:	659 616
Avdrag i perioden:	261 068
Lånesaldo 31.12:	398 548

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114370133	6	66 425	398 550

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
Sum	1 980 000	1 980 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	398 548	659 616
Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
Sum	2 378 548	2 639 616
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	330 725	330 725
Bygninger, garasjer og boder	5 825 739	5 825 739
Sum	6 156 464	6 156 464

Trollvegen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollvegen Borettslag

Styreleder	Solveig Vestavik (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Anne-Marie Moen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Rikke Westbye (sign.)	20.03.2023



Styret i Trollvegen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 27.04.2023 kl.18:00
Skrukkerød Gård

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

Styret har pr i dag godtgjørelser for styrearbeid på kr 2000,- pr år for styrelsesmedlem som er andelseier og

kr 20 000,- pr år for ekstern styreleder.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styrets godtgjørelser settes til kr 2000,- pr år for styremedlemmer som er andelseiere og kr 20000,- pr år for ekstern styreleder.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at godtgjørelser forblir kr 2000,- pr år for styremedlemmer som er andelseiere og kr 20 000,- pr år ved bruk av ekstern styreleder.



5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Borettslagets styre på valg:

Leder, Solveig Vestavik, Utsikten 18, på valg, stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem, Anne-Marie Moen, Trollvegen 38, på valg, stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem, Rikke Westbye, Trollvegen 42, på valg, stiller ikke til gjenvalg pga salg av andel og flytting

Varamedlem, Bjørn Hage, Trollvegen 38, på valg
Varamedlem, Grethe Welkom, Trollvegen 44, på valg

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

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

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 2022

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, Bjørn Hage, Trollvegen 38
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 2022 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 19 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det er gjort ett arbeid med å vurdere utskifting av postkasse og stativ. Det ble fattet ett vedtak av styret i 2021 om utbedring av stativ og utskifting av postkasser. Kostnadene ble av styret vurdert som forholdsvis høye i etterkant av pristilbud. Styret fattet vedtak om å legge saken på vent inntill videre.

Videre har styret også drøftet noen sider av dagens renovasjonsordning og antall beholdere utenfor hver andel. Det er ikke fattet noen vedtak om endring i dagens ordning.

Borettslagets økonomi og vurdering av behov for vedlikehold har vært de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2022.

Fremtidsplaner

I tråd med vedtekter fortsette arbeidet med å overvåke borettslagets likviditet og sikre at økonomien er bærekraftig og trygger fremtidige behov for vedlikehold.

Utføre planer i tråd med borettslagets HMS årshjul.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Trollvegen Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	63 185	57 833
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	326 578	289 745
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-261 068	-260 306
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-30 803	-24 087
C: Årets endring disponible midler	34 708	5 352
D: Disponible midler 31.12.	97 892	63 185
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	97 892	63 185

Trollvegen Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		279 720	247 464	279 720	275 750
Innkrevde felleskostnader renter		8 568	21 024	8 600	10 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		262 512	257 112	262 500	265 000
Sum inntekter		550 800	525 600	550 820	550 750
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 137	4 864	5 000	5 400
Styrehonorar	2	24 000	24 000	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 384	3 384	3 400	3 400
Forretningsførerhonorar		15 084	14 652	15 100	15 700
Teknisk forvaltningsavtale		3 107	3 017	3 100	3 300
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 500	1 500
Kontigent NBBL		684	648	700	750
Sikringsfond felleskostnader		720	648	700	750
Vedlikehold	3	0	16 857	28 800	5 000
Serviceavtaler		0	3 250	0	0
Kabel-tv		29 305	27 145	28 500	31 000
Forsikring		25 198	23 771	25 500	27 500
Kommunale avgifter		109 480	95 516	101 000	130 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		-5 280	6 600	0	100
Andre driftskostnader	4	5 685	3 643	6 600	6 000
Bomiljø		1 050	0	0	2 000
Sum driftskostnader		218 754	229 195	243 900	256 400
Driftsresultat		332 046	296 405	306 920	294 350
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 424	171	0	1 000
Rentekostnad		6 892	6 831	8 600	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 468	-6 661	-8 600	-9 000
Årsresultat		326 578	289 745	298 320	285 400
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		326 578	289 745	0	0
Sum overføringer		326 578	289 745	0	0

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	5 825 739	5 825 739
Tomter	5, 10	330 725	330 725
Sum varige driftsmidler		6 156 464	6 156 464
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	224 035	193 233
Sum finansielle anleggsmidler		224 035	193 233
Sum anleggsmidler		6 380 499	6 349 697
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		42 464	39 670
Sum fordringer		42 464	39 670
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		82 340	63 185
Sum bankinnskudd og liknende		82 340	63 185
Sum omløpsmidler		124 803	102 855
SUM EIENDELER		6 505 303	6 452 552

Trollvegen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	600	600
Opptjent egenkapital	7	4 099 244	3 772 665
Sum egenkapital	7	4 099 844	3 773 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	398 548	659 616
Borettssinnskudd	9, 10	1 980 000	1 980 000
Sum langsiktig gjeld		2 378 548	2 639 616
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 911	39 670
Sum kortsiktig gjeld		26 911	39 670
Sum gjeld		2 405 459	2 679 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 505 303	6 452 552

Porsgrunn 31.12.2022
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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 137	4 864
Sum	5 137	4 864

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	24 000	24 000
Sum	24 000	24 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Trollvegen Borettslag



Noter for Trollvegen Borettslag orgnr: 977 492 068

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	0	16 857
Sum	0	16 857

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 875	868
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 414	396
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 396	1 379
Sum	5 685	3 643

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 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	224 035	193 233
Sum	224 035	193 233

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 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	4 099 244	3 772 665
Sum	4 099 844	3 773 265

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	114370133
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1998
Rentesats:	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000
Lånesaldo 01.01:	659 616
Avdrag i perioden:	261 068
Lånesaldo 31.12:	398 548

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114370133	6	66 425	398 550

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
Sum	1 980 000	1 980 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	398 548	659 616
Borettsinnskudd	1 980 000	1 980 000
Sum	2 378 548	2 639 616
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	330 725	330 725
Bygninger, garasjer og boder	5 825 739	5 825 739
Sum	6 156 464	6 156 464

Trollvegen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Trollvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollvegen Borettslag

Styreleder	Solveig Vestavik (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Anne-Marie Moen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Rikke Westbye (sign.)	20.03.2023



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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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:



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 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 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, 23.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 64JL6-45UD8-L8ZN2-TVCV2-AQXYK-KHJ3A



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: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 13:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 64JL6-4SUD8-L8ZM2-TVCV2-ACXYX-KHZ3A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 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, 23.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 64JL6-45UD8-L8ZN2-TVCV2-AQXYK-KHZA



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: 145.62.xxx.xxx

2023-03-23 13:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 64JL6-4SUD8-L8ZM2-TVCV2-ACXYX-KHZ3A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>