



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 922 418  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLKNOTTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Koldalsvegen 12, 14, 16, 18, 20, 22  
4700 VENNESLA

### 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: Svein Rune Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 298 922	1 296 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 298 922</b>	<b>1 296 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	48 435	48 435
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	0	1 533
Annen driftskostnad	2,5,6	475 392	333 801
<b>Sum kostnader</b>		<b>523 827</b>	<b>383 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>775 095</b>	<b>912 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 260	1 888
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 260</b>	<b>1 888</b>
Annen finanskostnad		115 176	130 868
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>115 176</b>	<b>130 868</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-113 916</b>	<b>-128 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>661 179</b>	<b>784 007</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>661 179</b>	<b>784 007</b>
<b>Årsresultat</b>	1,10	<b>661 179</b>	<b>784 006</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-661 179	-784 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-661 179</b>	<b>-784 006</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,11	23 845 228	23 845 228
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 845 228</b>	<b>23 845 228</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 845 228</b>	<b>23 845 228</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>76 081</b>	<b>71 460</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 152	393 714
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>349 152</b>	<b>393 714</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	1	<b>425 232</b>	<b>465 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 270 460</b>	<b>24 310 402</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 408 808</b>	<b>8 747 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>9 411 008</b>	<b>8 749 829</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	6 800 760	7 505 235
Øvrig langsiktig gjeld	9,11	7 968 998	7 968 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 769 758</b>	<b>15 474 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 769 758</b>	<b>15 474 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		79 628	76 048
Annen kortsiktig gjeld		10 066	10 292
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	1	<b>89 694</b>	<b>86 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 859 452</b>	<b>15 560 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 270 460</b>	<b>24 310 402</b>



## Resultatrapport klient 323 TROLLKNOTTEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		479 940	479 940	479 940	506 340
Inndekning av renter		123 726	127 878	141 903	56 101
Inndekning av ord. avdrag		695 256	688 938	687 008	730 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 298 922</b>	<b>1 296 756</b>	<b>1 308 851</b>	<b>1 292 830</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	8 938	8 688	9 000	10 000
Styrehonorar	3	42 450	42 450	42 450	42 000
Forretningsførerhonorar		37 487	36 440	37 000	38 000
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 800	4 800	4 800
Vaktmester tjenester		49 316	47 787	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 985	5 985	5 985	5 900
Vedlikehold/serviceavtaler	5	148 724	7 252	96 005	107 540
Forsikring		75 219	68 381	72 000	80 000
Kommunale avgifter		132 681	133 467	138 600	143 000
Strøm		11 850	13 275	14 000	16 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		913	5 674	0	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		378	2 355	2 000	1 000
Drift maskiner		799	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	4 287	5 682	8 100	7 100
Avskrivninger	7	0	1 533	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>523 827</b>	<b>383 770</b>	<b>479 940</b>	<b>506 340</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>775 095</b>	<b>912 986</b>	<b>828 911</b>	<b>786 490</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 260	1 888	0	0
Rentekostnad		115 176	130 868	141 903	56 101
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-113 916</b>	<b>-128 979</b>	<b>-141 903</b>	<b>-56 101</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1, 10</b>	<b>661 179</b>	<b>784 006</b>	<b>687 008</b>	<b>730 389</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-661 179	-784 006	604 756	730 389
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-661 179</b>	<b>-784 006</b>	<b>604 756</b>	<b>730 389</b>

TROLLKNOTTEN BORETTSLAG



Balanserapport klient 323 TROLLKNOTTEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	23 845 228	23 845 228
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 845 228</b>	<b>23 845 228</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	76 081	71 460
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		349 152	393 714
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1</b>	<b>425 232</b>	<b>465 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 270 460</b>	<b>24 310 402</b>

TROLLKNOTTEN BORETTSLAG



## Balanserapport klient 323 TROLLKNOTTEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.20	Beholdning pr. 01.01.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		2 200	2 200
Annen egenkapital		8 747 629	8 747 629
Årets resultat		661 179	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>9 411 008</b>	<b>8 749 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	9, 11	6 800 760	7 505 235
Borettsinnskudd	9, 11	7 558 998	7 558 998
Garasje innskudd		410 000	410 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 769 758</b>	<b>15 474 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 066	10 292
Leverandørgjeld		79 628	76 048
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1</b>	<b>89 694</b>	<b>86 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 859 452</b>	<b>15 560 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 270 460</b>	<b>24 310 402</b>

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

\_\_\_\_\_  
Svein Rune Ellingsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Hilda Solheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rolf N Hansen  
Styremedlem

**TROLLKNOTTEN BORETTSLAG**



## Noter 2020

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>378 834</b>	<b>274 765</b>
Årets resultat	661 179	784 006
Tilbakeføring avskrivninger	0	1 533
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-704 475	-681 470
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-43 296</b>	<b>104 070</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>335 538</b>	<b>378 834</b>
Omløpsmidler	425 232	465 174
- Kortsiktig gjeld	89 694	86 340
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>335 538</b>	<b>378 834</b>



## Noter 2020

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 REVISJON	8 938	8 688
<b>Sum</b>	<b>8 938</b>	<b>8 688</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 3 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 STYREHONORAR	42 450	42 450
<b>Sum</b>	<b>42 450</b>	<b>42 450</b>

### Note 4 - Personalkostnader

	2020	2019
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 985	5 985
<b>Sum</b>	<b>5 985</b>	<b>5 985</b>

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Utbetalt lønn i 2020 til styremedlemmer ut over styrehonorar: kr. 0,-.

### Note 5 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	997	5 016
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	588	2 236
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	147 139	0
<b>Sum</b>	<b>148 724</b>	<b>7 252</b>

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

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	399
7440 KONTINGENT NBBL	1 452	1 452
7720 GENERALFORSAMLING	668	1 648
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 167	2 183
<b>Sum</b>	<b>4 287</b>	<b>5 682</b>

TROLLKNOTTEN BORETTSLAG



## Noter 2020

### Note 7 - Anleggsmidler

	Sportsbod	Bygninger	Honda Snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 348	23 817 880	46 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 348	23 817 880	46 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	46 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 348	23 817 880	0
Anskaffelsesår :	2010	1999	2014
Antatt levetid i år :			5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2021.



Noter 2020

Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>114438195</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	0,848 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 0,798 %
Beregnet innfridd:	31.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	14 490 000
Lånesaldo 01.01:	7 505 235
Avdrag i perioden:	704 475
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 800 760</b>

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114438195	3	378 461	1 135 383
	3	360 989	1 082 967
	11	291 758	3 209 338
	5	274 615	1 373 075

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Noter 2020

**Note 10 - Egenkapital**

	2020	2019
Innskutt kapital	2 200	2 200
Annen egenkapital 01.01	8 747 629	7 963 623
Årets resultat	661 179	784 006
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>9 411 008</b>	<b>8 749 829</b>

**Note 11 - Pantstillelser**

	2020	2019
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 359 758	15 064 233
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 845 228	23 845 228



Resultat og balanse med noter for TROLLKNOTTEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For TROLLKNOTTEN BORETTSLAG**

Styreleder	Svein Rune Ellingsen (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Hilda Solheim (sign.)	23.02.2021
Styremedlem	Rolf N Hansen (sign.)	23.02.2021



Til generalforsamlingen i Trollknotten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trollknoten Borettslag



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Kristiansand, 25. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

323 Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2021-02-25 12:18

**This document package contains:**

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



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