



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 071 411  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Atle Stai  
Tuftebakken 7A  
9016 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Atle Stai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 638 194	3 571 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 885 016</b>	<b>3 807 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	118 690	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	2 088 243	2 376 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 933</b>	<b>2 484 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 678 083</b>	<b>1 322 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>79 665</b>	<b>55 308</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>380 555</b>	<b>355 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-300 891</b>	<b>-300 389</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 377 193</b>	<b>1 022 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 431 261</b>	<b>1 087 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 377 193</b>	<b>1 022 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 377 193	1 022 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 377 193</b>	<b>1 022 239</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 21	61 900 615	61 900 615
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 900 615</b>	<b>61 900 615</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 143 527</b>	<b>62 135 240</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 332	0
Andre fordringer		312 223	323 707
<b>Sum fordringer</b>		<b>318 554</b>	<b>323 707</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	2 090 434	1 687 863
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 847 522</b>	<b>1 453 238</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 166 077</b>	<b>1 776 944</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 309 604</b>	<b>63 912 185</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 443 536</b>	<b>17 421 297</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 824 229</b>	<b>18 447 036</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	8 360 725	9 355 939
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	35 812 300	35 812 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 173 025</b>	<b>45 168 239</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 173 025</b>	<b>45 168 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		268 555	260 014
Annen kortsiktig gjeld	21,22	43 795	36 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>312 350</b>	<b>296 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 485 375</b>	<b>45 465 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 309 604</b>	<b>63 912 185</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 384552

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 071 411  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Atle Stai  
Tuftebakken 7A  
9016 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Atle Stai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 638 194	3 571 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 885 016</b>	<b>3 807 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	118 690	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 088 243	2 376 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 933</b>	<b>2 484 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 678 083</b>	<b>1 322 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>79 665</b>	<b>55 308</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>380 555</b>	<b>355 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-300 891</b>	<b>-300 389</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 377 193</b>	<b>1 022 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 431 261</b>	<b>1 087 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 377 193</b>	<b>1 022 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 377 193	1 022 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 377 193</b>	<b>1 022 239</b>



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

17,18,21

61 900 615

61 900 615

Sum varige driftsmidler

61 900 615

61 900 615

Sum anleggsmidler

62 143 527

62 135 240

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

6 332

0

Andre fordringer

312 223

323 707

Sum fordringer

318 554

323 707

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

19

2 090 434

1 687 863

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 847 522

1 453 238

Sum omløpsmidler

2 166 077

1 776 944

SUM EIENDELER

64 309 604

63 912 185

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital

18 443 536

17 421 297

Sum egenkapital

19 824 229

18 447 036

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

21,22

8 360 725

9 355 939

Øvrig langsiktig gjeld

20,21

35 812 300

35 812 300

Sum annen langsiktig gjeld

44 173 025

45 168 239



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 173 025</b>	<b>45 168 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		268 555	260 014
Annen kortsiktig gjeld	21,22	43 795	36 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>312 350</b>	<b>296 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 485 375</b>	<b>45 465 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 309 604</b>	<b>63 912 185</b>



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Trollskogen Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 25. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ARERO-74RXS-80JXX-8L5BP-3GXYPB-1Q700



# 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."

## Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-25 14:00:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ARERO-74RXS-80JXX-8LSBP-3GXPB-1Q700

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Årsregnskap 2024 Trollslogen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 613 469	3 609 656	3 425 905	3 670 290
IN-nedkvitteing		246 821	248 125	235 576	261 098
Andre driftsinntekter	2	24 725	15 000	145 537	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 885 016</b>	<b>3 872 781</b>	<b>3 807 018</b>	<b>3 951 388</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	8 690	7 900	7 900	8 690
Styrehonorar	4	110 000	100 000	100 000	110 000
Revisjonshonorar	5	8 674	8 500	7 886	9 655
Forretningsførerhonorar		86 272	86 272	82 164	90 586
Konsulenttjenester	6	24 938	0	72 762	7 200
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	163 182	430 000	360 234	130 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	38 988	45 000	55 759	45 000
Annnet vedlikehold	9	212 941	331 100	275 489	253 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	241 962	241 000	180 685	299 655
Kostnader TV/Internett		248 948	267 750	247 141	262 752
Forsikring	11	186 429	213 363	199 528	204 461
Kontingenter		13 600	13 400	13 400	13 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	706 193	722 088	692 900	724 500
Energi og brensel	13	119 110	146 000	158 121	140 000
Andre driftskostnader	14	37 006	52 200	30 422	55 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 933</b>	<b>2 664 572</b>	<b>2 484 390</b>	<b>2 354 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 678 083</b>	<b>1 208 209</b>	<b>1 322 628</b>	<b>1 596 729</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	79 665	30 000	55 308	40 000
Finanskostnader	16	380 555	371 051	355 696	338 403
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-300 891</b>	<b>-341 051</b>	<b>-300 389</b>	<b>-298 403</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>1 377 193</b>	<b>867 158</b>	<b>1 022 239</b>	<b>1 298 326</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 377 193</b>	<b>867 158</b>	<b>1 022 239</b>	<b>1 298 326</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 377 193	0	1 022 239	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 377 193</b>	<b>0</b>	<b>1 022 239</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		1 480 035	1 480 035	1 439 020	1 853 727
Periodens resultat		1 377 193	867 158	1 022 239	1 298 326
Avdrag på lån		-748 393	-750 929	-738 700	-790 193
IN nedkvitteing		-246 821	-248 125	-235 576	-261 098
Innskudd øremerkede midler		-8 287	0	-6 947	-200 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>373 692</b>	<b>-131 896</b>	<b>41 015</b>	<b>47 035</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>1 853 727</b>	<b>1 348 139</b>	<b>1 480 035</b>	<b>1 900 762</b>

## Trollslogen Borettslag - Årsregnskap 2024



## Balanse desember 2024 Trollskogen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 21	54 900 615	54 900 615
Tomter	18, 21	7 000 000	7 000 000
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>61 900 615</b>	<b>61 900 615</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	19	242 912	234 625
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>242 912</b>	<b>234 625</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 143 527</b>	<b>62 135 240</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		6 332	0
Forskuddsfakturerte kostnader		288 631	294 677
Kundefordringer		23 592	4 134
Fordring finansieringsforetak		0	24 896
<b>Sum fordringer</b>		<b>318 554</b>	<b>323 707</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 847 521	1 453 237
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 847 522</b>	<b>1 453 238</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 166 077</b>	<b>1 776 944</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 309 604</b>	<b>63 912 185</b>

Trollskogen Borettslag



## Balanse desember 2024 Trollskogen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital 01.01		18 443 536	17 421 297
Årets endringer i egenkapital		1 377 193	1 022 239
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>19 824 229</b>	<b>18 447 036</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	21, 22	8 360 725	9 355 939
Borettsinnskudd	20, 21	35 812 300	35 812 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 173 025</b>	<b>45 168 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		268 555	260 014
Påløpte renter		11 677	12 517
Påløpte avdrag	21, 22	25 786	24 379
Gjeld finansieringsforetak		6 332	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>312 350</b>	<b>296 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 485 375</b>	<b>45 465 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 309 604</b>	<b>63 912 185</b>

31.12.24

Trollskogen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Atle Stai  
Styreleder

Kjetil Adolfsen  
Styremedlem

Ivar Austad Wang  
Styremedlem

Jeanette Størkersen  
Styremedlem

Trollskogen Borettslag



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### 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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 967 292	1 967 206	1 900 668	2 026 222
Garasjeleie	75 000	75 000	73 200	75 000
Renteutgifter IN lån	400 559	371 051	343 305	338 403
TV - Internett	260 100	267 750	236 232	262 752
Avdrag lån	732 798	750 929	748 670	790 193
Alarmoverføring	177 720	177 720	123 830	177 720
<b>Sum</b>	<b>3 613 469</b>	<b>3 609 656</b>	<b>3 425 905</b>	<b>3 670 290</b>

Borettslaget består av 35 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	24 725	15 000	53 824	20 000
Andre inntekter	0	0	91 713	0
<b>Sum</b>	<b>24 725</b>	<b>15 000</b>	<b>145 537</b>	<b>20 000</b>

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	8 690	7 900	7 900	8 690
<b>Sum</b>	<b>8 690</b>	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>	<b>8 690</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte.

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	110 000	100 000	100 000	110 000
<b>Sum</b>	<b>110 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>110 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	8 674	8 500	7 886	9 655
<b>Sum</b>	<b>8 674</b>	<b>8 500</b>	<b>7 886</b>	<b>9 655</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester og inkl. mva.

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Teknisk rådgivning	24 938	0	72 762	7 200
<b>Sum</b>	<b>24 938</b>	<b>0</b>	<b>72 762</b>	<b>7 200</b>

Kr 6 825,- årlig lisens Bevar-HMS, mens resterende er teknisk bistand fra Bonord vedr. renovering verandaer.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	137 292	350 000	60 195	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	16 124	50 000	24 586	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	9 766	30 000	275 454	30 000
<b>Sum</b>	<b>163 182</b>	<b>430 000</b>	<b>360 234</b>	<b>130 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	1 354	0	5 804	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	4 901	0	5 473	0
Reparasjon og vedlikehold heis	32 734	45 000	44 483	45 000
<b>Sum</b>	<b>38 988</b>	<b>45 000</b>	<b>55 759</b>	<b>45 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	80 000	77 934	0
Renhold	84 115	86 100	79 649	87 000
Sommer- og vintervedlikehold	95 533	140 000	111 247	125 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	22 241	20 000	2 606	30 000
Annet vedlikehold	11 052	5 000	4 053	11 000
<b>Sum</b>	<b>212 941</b>	<b>331 100</b>	<b>275 489</b>	<b>253 000</b>

Annet vedlikehold er leie av container fra Perpetuum Mobile AS, henting av pukk + div skilt.

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	17 300	17 453	0
Drifts- og serviceavtale heis	38 519	38 500	50 970	39 655
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	20 522	10 000	0	10 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	162 413	170 000	107 114	250 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	4 876	0	0	0
Drifts- og serviceavtale vakhold	0	5 200	5 148	0
Diverse serviceavtaler	15 632	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>241 962</b>	<b>241 000</b>	<b>180 685</b>	<b>299 655</b>

### Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	182 571	209 425	195 724	200 281
Premie sikringsfond felleskostnader	3 858	3 938	3 804	4 180
<b>Sum</b>	<b>186 429</b>	<b>213 363</b>	<b>199 528</b>	<b>204 461</b>

### Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	544 352	563 088	534 587	563 500
Eiendoms- og festeavgift	161 840	159 000	158 313	161 000
<b>Sum</b>	<b>706 193</b>	<b>722 088</b>	<b>692 900</b>	<b>724 500</b>

### Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	119 110	146 000	158 121	140 000
<b>Sum</b>	<b>119 110</b>	<b>146 000</b>	<b>158 121</b>	<b>140 000</b>

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	5 261	0	0	5 000
Verktøy	8 284	11 000	10 822	11 000
Driftsmateriale	1 299	0	0	1 500
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	11 377	24 200	10 627	20 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 107	4 000	3 833	5 260
Bank og kortgebyrer	1 581	2 000	2 140	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	2 221	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	0	3 000	0	3 000
<b>Sum</b>	<b>37 006</b>	<b>52 200</b>	<b>30 422</b>	<b>55 760</b>

### Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	79 665	30 000	55 308	40 000
<b>Sum</b>	<b>79 665</b>	<b>30 000</b>	<b>55 308</b>	<b>40 000</b>

### Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	380 555	371 051	355 696	338 403
<b>Sum</b>	<b>380 555</b>	<b>371 051</b>	<b>355 696</b>	<b>338 403</b>

### Note 17 - Bygninger

	Kostpris byggetrinn 1	Kostpris byggetrinn 2	Digitale strømmålere	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 535 000	33 003 000	22 940	339 675
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 535 000	33 003 000	22 940	339 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 535 000	33 003 000	22 940	339 675
Anskaffelsesår :	2003	2004	2004	2020
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 18 - Tomt

	Balansført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 000 000
Anskaffelsesår :	2003
Antatt levetid i år :	

Gnr 118/bnr 1482, seksjon 1  
Gnr 118/bnr 1483 (36/71-deler)

### Note 19 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	234 625	227 678
Innskudd	8 287	6 947
<b>Sum</b>	<b>242 912</b>	<b>234 625</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 20 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	35 812 300	35 812 300
<b>Sum</b>	<b>35 812 300</b>	<b>35 812 300</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 21 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	44 198 811	45 192 618
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	61 900 615	61 900 615



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale på lån nr 7560.82.12590.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Hovedlån
<b>Låne nummer:</b>	<b>75608212590</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	28 111 000
Lånesaldo 01.01:	7 050 626
Avdrag i perioden:	746 986
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 303 640</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 869 919
Andelssaldo 01.01:	2 329 691
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	246 821
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 082 870</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>8 386 510</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 75608212590	1	435 206	435 206
	1	356 967	356 967
	2	322 737	645 474
	1	319 477	319 477
	1	315 696	315 696
	1	293 398	293 398
	1	286 878	286 878
	1	270 578	270 578
	1	262 428	262 428
	2	254 278	508 556
	1	251 018	251 018
	1	231 458	231 458
	1	223 080	223 080
	1	210 268	210 268
	2	206 356	412 712
	1	200 488	200 488
	1	195 598	195 598
	1	181 894	181 894

## Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

---

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

1	179 299	179 299
1	146 699	146 699
1	99 429	99 429
1	89 589	89 589
1	88 019	88 019
1	65 199	65 199
1	34 230	34 230



Resultat og balanse med noter for Trollskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollskogen Borettslag**

Styreleder	Atle Stai (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kjetil Adolfsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ivar Austad Wang (sign.)	20.03.2025
Varamedlem	Finn Devold (sign.)	20.03.2025