



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Atle Stai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 756 131	3 505 714
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 995 022</b>	<b>3 736 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	107 900	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	2 127 676	1 705 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 576</b>	<b>1 813 079</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 759 446</b>	<b>1 922 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>28 156</b>	<b>4 316</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>240 315</b>	<b>151 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 159</b>	<b>-147 111</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 520 555</b>	<b>1 692 635</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 520 555</b>	<b>1 692 635</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 547 287</b>	<b>1 775 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 547 287	1 775 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 547 287</b>	<b>1 775 835</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 22	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>62 128 293</b>	<b>62 124 475</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		299 890	290 618
<b>Sum fordringer</b>		<b>299 890</b>	<b>290 618</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	1 669 279	1 608 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 441 601</b>	<b>1 384 981</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 741 491</b>	<b>1 675 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 869 784</b>	<b>63 800 074</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 874 011</b>	<b>14 098 176</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 424 797</b>	<b>15 877 511</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	10 330 215	11 820 704
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	35 812 300	35 812 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 142 515</b>	<b>47 633 004</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 142 515</b>	<b>47 633 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		258 285	239 367
Annen kortsiktig gjeld	22,23	44 187	50 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>302 471</b>	<b>289 559</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 444 986</b>	<b>47 922 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 869 784</b>	<b>63 800 074</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383802

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 071 411  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: C/O Jeanett Størkersen  
Tuftebakken 9K  
9016 TROMSØ

**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: Atle Stai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 756 131	3 505 714
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 995 022</b>	<b>3 736 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	107 900	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 127 676	1 705 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 576</b>	<b>1 813 079</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 759 446</b>	<b>1 922 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>28 156</b>	<b>4 316</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>240 315</b>	<b>151 426</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 159</b>	<b>-147 111</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 520 555</b>	<b>1 692 635</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 520 555</b>	<b>1 692 635</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 547 287</b>	<b>1 775 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 547 287	1 775 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 547 287</b>	<b>1 775 835</b>



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,22	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>62 128 293</b>	<b>62 124 475</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		299 890	290 618
<b>Sum fordringer</b>		<b>299 890</b>	<b>290 618</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	1 669 279	1 608 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 441 601</b>	<b>1 384 981</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 741 491</b>	<b>1 675 599</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 869 784</b>	<b>63 800 074</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 874 011</b>	<b>14 098 176</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 424 797</b>	<b>15 877 511</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	10 330 215	11 820 704
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	35 812 300	35 812 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 142 515</b>	<b>47 633 004</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 142 515</b>	<b>47 633 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		258 285	239 367
Annen kortsiktig gjeld	22,23	44 187	50 192
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>302 471</b>	<b>289 559</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 444 986</b>	<b>47 922 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 869 784</b>	<b>63 800 074</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**



Årsregnskap 2022		Trollskogen Borettslag			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 479 995	3 446 469	3 431 217	3 571 118
IN-nedkittering		238 891	238 891	230 311	240 000
Andre driftsinntekter	2	276 136	75 920	74 497	106 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 995 022</b>	<b>3 761 280</b>	<b>3 736 024</b>	<b>3 917 118</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 900	7 900	7 900	7 900
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	5	7 169	7 169	6 694	8 000
Forretningsførerhonorar		79 152	79 152	79 152	82 160
Konsulenttjenester	6	66 153	9 325	10 950	11 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	195 264	56 600	78 903	539 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	248 530	19 100	161 613	21 000
Annet vedlikehold	9	137 743	143 900	127 295	142 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	117 131	144 530	22 251	114 000
Kostnader TV/Internett		253 896	255 408	242 180	257 076
Forsikringskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring	12	186 794	186 670	174 796	199 495
Kontingenter		10 500	10 500	10 500	10 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	630 417	592 576	571 508	691 081
Energi og brensel	14	84 984	130 000	107 574	139 000
Andre driftskostnader	15	109 943	90 800	101 763	101 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 576</b>	<b>1 833 630</b>	<b>1 813 079</b>	<b>2 423 212</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 759 446</b>	<b>1 927 650</b>	<b>1 922 945</b>	<b>1 493 907</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	28 156	1 547	4 316	1 547
Finanskostnader	17	240 315	143 403	151 426	346 732
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-212 159</b>	<b>-141 856</b>	<b>-147 111</b>	<b>-345 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 547 287</b>	<b>1 785 794</b>	<b>1 775 835</b>	<b>1 148 722</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 547 287	0	1 775 835	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 547 287</b>	<b>0</b>	<b>1 775 835</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		1 386 040	1 386 040	957 941	1 439 020
Periodens resultat		1 547 287	1 785 794	1 775 835	1 148 722
Avdrag på lån		-1 251 598	-1 114 240	-1 116 717	-958 940
IN nedkittering		-238 891	-238 891	-230 311	-240 000
Innskudd øremerkede midler		-3 818	-447	-708	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>52 980</b>	<b>432 216</b>	<b>428 099</b>	<b>-50 218</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>1 439 020</b>	<b>1 818 256</b>	<b>1 386 040</b>	<b>1 388 802</b>



## Balanse desember 2022 Trollskogen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 22	54 900 615	54 900 615
Tomter	19, 22	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	20	227 678	223 860
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>227 678</b>	<b>223 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 128 293</b>	<b>62 124 475</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		293 062	290 618
Kundefordringer		6 828	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>299 890</b>	<b>290 618</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 440 879	1 384 259
Innestående på skattetrekkkonto		722	722
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 441 601</b>	<b>1 384 981</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 741 491</b>	<b>1 675 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 869 784</b>	<b>63 800 074</b>

Trollskogen Borettslag



## Balanse desember 2022 Trollskogen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital 01.01		15 874 011	14 098 176
Årets endringer i egenkapital		1 547 287	1 775 835
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>17 424 797</b>	<b>15 877 511</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	22, 23	10 330 215	11 820 704
Borettsinnskudd	21, 22	35 812 300	35 812 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 142 515</b>	<b>47 633 004</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		258 285	239 367
Påløpne renter		11 095	5 976
Påløpne avdrag	22, 23	25 060	44 216
Forskudd fra kunder		8 032	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>302 471</b>	<b>289 559</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 444 986</b>	<b>47 922 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 869 784</b>	<b>63 800 074</b>

31.12.22

Trollskogen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jeanette Størkersen  
Styreleder

Herleif Johan Matsson  
Styremedlem

Atle Stai  
Styremedlem

Finn Devold  
Styremedlem

Trollskogen Borettslag



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, 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:

Avskrivingsraten 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 driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 836 408	1 836 408	1 836 408	1 900 682
Garasjeleie	48 600	48 600	48 600	73 200
Tilleggs lån	277 248	277 197	279 384	206 550
Renteutgifter IN lån	224 785	136 224	125 909	342 682
TV - Internett	244 222	255 408	243 168	243 180
Avdrag lån	800 348	844 248	858 868	756 440
Alarmoverføring	48 384	48 384	38 880	48 384
<b>Sum</b>	<b>3 479 995</b>	<b>3 446 469</b>	<b>3 431 217</b>	<b>3 571 118</b>

Borettslaget består av 35 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter elbillading	6 379	3 500	2 077	25 000
Andre inntekter	269 757	72 420	72 420	81 000
<b>Sum</b>	<b>276 136</b>	<b>75 920</b>	<b>74 497</b>	<b>106 000</b>

Kr 72 420 er garasjeleie fra Sameiet Workinnmarka Panorama.

Kr 151 324 er utskifting ventilator fra beboere.

Kr 10 415 er lading elbil fra beboere.

Kr 35 598 er viderefakturering beboer for ordre kjøkken og bad.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	7 900	7 900
<b>Sum</b>	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte.

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	7 169	7 169	6 694	8 000
<b>Sum</b>	<b>7 169</b>	<b>7 169</b>	<b>6 694</b>	<b>8 000</b>

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

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	2 500	0	3 000
Teknisk rådgivning	66 153	6 825	10 950	8 000
<b>Sum</b>	<b>66 153</b>	<b>9 325</b>	<b>10 950</b>	<b>11 000</b>

Kr 6 825,- årlig lisens Bevar-HMS, kr 18 328,- bistand fra INORAS ang. ladeanlegg til EL-Bil, kr 41 000,- vannsjekk Bonord.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	179 896	23 600	2 292	240 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	10 000	1 982	25 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	15 369	20 000	74 630	270 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	3 000	0	4 000
<b>Sum</b>	<b>195 264</b>	<b>56 600</b>	<b>78 903</b>	<b>539 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	750	0	45 964	0
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	15 060	0	8 662	0
Reparasjon og vedlikehold heis	170 220	19 100	106 988	21 000
Reparasjon og vedlikehold gassanlegg	62 500	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>248 530</b>	<b>19 100</b>	<b>161 613</b>	<b>21 000</b>

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

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	126 727	122 200	127 295	100 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 700	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 017	0	0	20 000
Annet vedlikehold	0	20 000	0	22 000
<b>Sum</b>	<b>137 743</b>	<b>143 900</b>	<b>127 295</b>	<b>142 000</b>

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	8 138	0	0	0
Drifts- og serviceavtale heis	34 058	83 770	0	40 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	10 905	10 560	0	20 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	55 202	50 200	17 896	54 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	4 690	0	4 354	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 138	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>117 131</b>	<b>144 530</b>	<b>22 251</b>	<b>114 000</b>

### Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kostnad forsikringskade	0	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har ikke hatt forsikringskader i 2022.

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	183 266	183 270	171 279	196 095
Premie sikringsfond felleskostnader	3 528	3 400	3 517	3 400
<b>Sum</b>	<b>186 794</b>	<b>186 670</b>	<b>174 796</b>	<b>199 495</b>

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	468 208	442 427	421 359	538 200
Eiendoms- og festeavgift	162 209	150 149	150 149	152 881
<b>Sum</b>	<b>630 417</b>	<b>592 576</b>	<b>571 508</b>	<b>691 081</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	84 984	130 000	107 574	139 000
<b>Sum</b>	<b>84 984</b>	<b>130 000</b>	<b>107 574</b>	<b>139 000</b>

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	3 000	2 813	4 000
Vaktmestertjenester	5 684	0	0	0
Renhold	73 336	72 500	72 385	78 000
Verktøy	0	0	291	0
Driftsmateriale	0	1 500	1 677	2 000
Datautstyr (hardware)	0	0	14 875	0
Kontorrekvisita	0	0	788	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	6 000
Elektronisk kommunikasjon	24 103	0	2 940	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 038	0	0	0
Bank og kortgebyrer	643	700	617	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 500	210	3 000
Andre driftskostnader	140	2 600	2 168	3 000
<b>Sum</b>	<b>109 943</b>	<b>90 800</b>	<b>101 763</b>	<b>101 000</b>

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	28 156	1 547	4 316	1 547
<b>Sum</b>	<b>28 156</b>	<b>1 547</b>	<b>4 316</b>	<b>1 547</b>

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	239 161	143 403	151 426	346 732
Andre rentekostnader	1 154	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>240 315</b>	<b>143 403</b>	<b>151 426</b>	<b>346 732</b>

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 2003/2004

Kostpris opprinnelig	21 535 000
Tilgang i 2004	33 003 000
Tilkobling digitale strømmålere 2004	22 940
Infrastruktur til El-bil lading, 2020	339 675
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>54 900 615</b>

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.

Omsetning av andelsleiligheter 2022:	Kjøpesum:	Fellesgjeld:	Kjøpesum + andel fellesgjeld:
1 stk 5-roms	4 770 000	456 138	5 226 138

### Note 19 - Tomt

<b>Balanseført verdi tomt:</b>	<b>7 000 000</b>
--------------------------------	------------------

Gnr 118/ bnr. 1482, seksjon 1  
Gnr 118/ bnr. 1483 (36/71-deler)  
Tomten er kjøpt i 2003

### Note 20 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	223 860	223 152
Innskudd	3 818	708
<b>Sum</b>	<b>227 678</b>	<b>223 860</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 21 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	35 812 300	35 812 300
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>35 812 300</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 22 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	46 167 575	47 677 220
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	61 900 615	61 900 615

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 23 - 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 innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern 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.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Maling av byningsmassen	IN-lån
Lånenummer:	<b>12126512706</b>	<b>75608212590</b>
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004
Rentesats:	3.84 %	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	25.11.2022	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	28 111 000
Lånesaldo 01.01:	472 500	8 819 851
Avdrag i perioden:	472 500	898 254
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>7 921 598</b>
Andelssaldo 01.01:	0	2 572 568
Innbetalt IN i perioden:	0	100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	238 891
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>2 433 677</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>0</b>	<b>10 355 274</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 75608212590	1	537 373	537 373
	1	440 766	440 766
	2	398 501	797 002
	1	394 476	394 476
	1	389 807	389 807
	1	362 274	362 274
	1	354 223	354 223
	1	334 097	334 097
	1	324 034	324 034
	2	313 971	627 942
	1	309 945	309 945
	1	285 794	285 794
	1	275 449	275 449
	1	259 630	259 630
	2	254 799	509 598
	1	247 554	247 554
	1	241 516	241 516
	1	224 594	224 594

## Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

---

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

1	221 390	221 390
1	181 137	181 137
1	138 155	138 155
1	122 771	122 771
1	110 621	110 621
1	108 682	108 682
1	80 505	80 505
1	42 265	42 265



Resultat og balanse med noter for Trollskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollskogen Borettslag**

Styreleder	Jeanette Størkersen (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Finn Devold (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Atle Stai (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Herleif Johan Matsson (sign.)	15.03.2023



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trollskogen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollskogen 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.

Tromsø, 23. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: DZX3C-WZX8J-KPLPH-1JDKW-14JKA-041U4



## 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."

### Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 81.191.xxx.xxx

2023-03-23 13:14:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DZX3C-WZX8J-KPLPH-1JDKW-T4JKA-04T U4

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>