



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 380 635
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLDALEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Karl Olaf Bårdsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 06.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 874 594	1 884 948
Sum inntekter		1 874 594	1 884 948
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	29 974	48 374
Annen driftskostnad	2,5,6	790 059	720 124
Sum kostnader		820 033	768 498
Driftsresultat		1 054 560	1 116 450
Annen finansinntekt		18 407	19 401
Annen finanskostnad		307 950	370 238
Netto finans			
Årsresultat	7,8	765 018	765 613
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-765 018	-765 613
Sum overføringer og disponeringer		-765 018	-765 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	30 486 338	30 309 510
Sum anleggsmidler		30 486 338	30 309 510
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		96 492	161 641
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 789	379 577
Sum omløpsmidler	7	349 281	541 218
SUM EIENDELER		30 835 619	30 850 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		7 336 866	6 571 848
Sum egenkapital	8	7 436 866	6 671 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	6 456 205	6 982 816
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	16 884 501	17 069 603



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		23 340 706	24 052 419
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 985	91 249
Skyldige offentlige avgifter		0	1 323
Annen kortsiktig gjeld		34 063	33 889
Sum kortsiktig gjeld	7	58 048	126 461
Sum gjeld		23 398 754	24 178 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 835 619	30 850 728



Resultatrapport klient 1100 Trollaldalen Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		688 200	688 200	688 200	734 309
Inndekning av renter		307 950	370 237	362 000	273 876
Innbetalt avdrag IN ordningen		711 713	670 404	403 000	379 800
Innbetalt tv/internett		147 700	144 720	151 920	165 120
Oppvarming		2 160	2 160	2 160	2 160
Andre driftsinntekter	1	16 871	9 227	4 800	7 800
Sum inntekter		1 874 594	1 884 948	1 612 080	1 563 065
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	9 875	9 375	9 875	4 800
Styrehonorar	3	28 000	27 999	28 000	28 000
Forretningsførerhonorar		85 483	86 208	83 525	90 000
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		7 600	7 600	7 600	6 000
Lønn	4	0	16 250	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	1 974	4 125	6 063	4 089
Vedlikehold/serviceavtaler	5	45 398	100 649	154 000	155 000
Tv/internett		147 763	144 578	151 920	165 120
Forsikring		90 526	79 546	90 700	94 300
Kommunale avgifter		368 004	267 445	277 500	317 300
Strøm		20 100	11 175	16 000	16 800
Andre driftsutgifter	6	7 810	6 048	14 397	14 371
Sum driftskostnader		820 033	768 498	862 080	918 280
Driftsresultat		1 054 560	1 116 450	750 000	644 785
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 407	19 401	15 000	9 000
Rentekostnad		307 950	370 238	362 000	273 876
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-289 543	-350 837	-347 000	-264 876
Årsresultat	7, 8	765 018	765 613	403 000	379 909
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-765 018	-765 613	403 000	379 909
Sum disponering av resultat		-765 018	-765 613	403 000	379 909

Trollaldalen Terrasse Borettslag



Balanserapport klient 1100 Trolldalen Terrasse Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	2 255 000	2 255 000
Bygninger	9, 10	28 231 338	28 054 510
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 486 338	30 309 510
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 398	24 110
Andre fordringer		72 094	137 531
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		252 789	379 577
Sum omløpsmidler	7	349 281	541 218
SUM EIENDELER		30 835 619	30 850 728

Trolldalen Terrasse Borettslag



Balanserapport klient 1100 Trolldalen Terrasse Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		6 571 848	6 571 848
Årets resultat		765 018	0
Sum egenkapital	8	7 436 866	6 671 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 11	6 456 205	6 982 816
Nedbetalt IN beboere	10, 11	6 315 001	6 500 103
Borettsinnskudd	10, 11	10 569 500	10 569 500
Sum langsiktig gjeld		23 340 706	24 052 419
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 985	91 249
Skyldig off. myndigheter		0	1 323
Påløpne renter		23 600	27 323
Annen kortsiktig gjeld		10 463	6 566
Sum kortsiktig gjeld	7	58 048	126 461
Sum gjeld		23 398 754	24 178 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 835 619	30 850 728

Trolldalen Terrasse Borettslag

20.02.2026

(Signert elektronisk)

Karl Olaf Bårdsen
Styreleder

Karina Føreid
Styremedlem

Einar Henriksen
Styremedlem

Trolldalen Terrasse Borettslag



Noter 2025

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 - Andre driftsinntekter

Elbil lading

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 875	9 375
Sum	9 875	9 375

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	14 000	13 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	14 000	14 999
Sum	28 000	27 999



Noter 2025

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Lønn midl.ansatte	0	16 250
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	4 125
Sum	1 974	20 375

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2025

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	1 152	36 289
6601 Garasje Vedlikehold	17 000	0
6603 Vedlikehold vvs	0	3 753
6604 Vedlikehold elektro	195	12 953
6605 Vedlikehold utv. anlegg	3 301	16 323
6630 Brøyting	23 750	31 331
Sum	45 398	100 649

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	630
7710 Kostnader vedr.styret	897	390
7720 Generalforsamling	4 109	1 847
7770 Bankomkostninger	2 804	2 935
7790 Andre kostnader	0	246
Sum	7 810	6 048

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	414 757	319 549
Årets resultat	765 018	765 613
Kjøp / salg anleggsmidler	-176 828	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-711 713	-670 404
B. Årets endringer i disponible midler	-123 524	95 209
C. Disponible midler UB	291 234	414 757
Omløpsmidler	349 281	541 218
- Kortsiktig gjeld	58 048	126 461
Disponible midler 31.12	291 234	414 757

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	6 571 848	5 806 235
Årets resultat	765 018	765 613
Sum egenkapital 31.12	7 436 866	6 671 848



Noter 2025

Note 9 - Anleggsmidler

	Tomt og bygninger	Ladeanlegg infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 309 510	0
Årets tilgang :	0	176 828
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 309 510	176 828
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 309 510	176 828
Anskaffelsesår :	2008	2025
Antatt levetid i år :		

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

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	23 340 706	24 052 419
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	30 486 338	30 309 510

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	100-001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4,304 %
Beregnet innfridd:	01.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	19 640 000
Lånesaldo 01.01:	6 982 816
Avdrag i perioden:	526 611
Lånesaldo 31.12:	6 456 205
Andelssaldo 01.01:	6 500 103
Innbetalt IN i perioden:	162 506
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	347 608
Andelssaldo 31.12:	6 315 001
Sum pantegjeld for lån:	12 771 206

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 100-001	2	743 253	1 486 506
	8	533 868	4 270 944
	1	373 625	373 625
	1	325 133	325 133



Noter 2025

Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

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



Resultat og balanse med noter for Trollaldalen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollaldalen Terrasse Borettslag

Styreleder	Karl Olaf Bårdsen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Einar Henriksen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Karina Føreid (sign.)	24.02.2026



Til generalforsamlingen i Trolldalen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trolldalen Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

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

Kristiansand, 27. februar 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-27 10:50:22 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 30d10fb3-725e-4ab2-8955-5154eb7bf5e8

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.