



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLDALEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	25 968 083	22 456 270
Sum inntekter		25 968 083	22 456 270
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 283 548	1 118 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	95 711	165 108
Annen driftskostnad		122 040 623	38 269 301
Sum kostnader		125 888 688	42 396 110
Driftsresultat		-99 920 605	-19 939 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 933	21 854
Sum finansinntekter		120 933	21 854
Annen rentekostnad		5 847 812	3 886 113
Sum finanskostnader		5 847 812	3 886 113
Netto finans		-5 560 893	-3 695 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-103 178 678	-20 960 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		-103 178 678	-20 960 485
Årsresultat		-105 481 498	-23 635 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-105 481 498	-23 635 781
Sum overføringer og disponeringer		-105 481 498	-23 635 781



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	63 430 219	63 430 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	465 112	251 823
Sum varige driftsmidler		63 895 331	63 682 042
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	1 875 283	1 846 112
Sum finansielle anleggsmidler		1 875 283	1 846 112
Sum anleggsmidler		65 770 614	65 528 154
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		353 402	348 863
Andre fordringer		2 553 660	2 120 608
Sum fordringer		2 907 062	2 469 471
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 285 697	23 813 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 285 697	23 813 751
Sum omløpsmidler		10 192 759	26 283 222
SUM EIENDELER		75 963 373	91 811 376

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital		40 800	40 800
Sum innskutt egenkapital		40 800	40 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-175 559 418	-70 077 920
Sum opptjent egenkapital		-175 559 418	-70 077 920
Sum egenkapital	5	-175 518 618	-70 037 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	222 343 922	132 619 258
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		240 856 722	151 132 058
Sum langsiktig gjeld		240 856 722	151 132 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 998 451	10 122 801
Skyldige offentlige avgifter		227 002	144 415
Annen kortsiktig gjeld		399 816	449 222
Sum kortsiktig gjeld		10 625 269	10 716 439
Sum gjeld		251 481 991	161 848 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 963 373	91 811 376
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		240 856 722	151 132 058



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 437880

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLDALEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	25 968 083	22 456 270
Sum inntekter		25 968 083	22 456 270
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 283 548	1 118 087
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	95 711	165 108
Annen driftskostnad		122 040 623	38 269 301
Sum kostnader		125 888 688	42 396 110
Driftsresultat		-99 920 605	-19 939 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 933	21 854
Sum finansinntekter		120 933	21 854
Annen rentekostnad		5 847 812	3 886 113
Sum finanskostnader		5 847 812	3 886 113
Netto finans		-5 560 893	-3 695 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-103 178 678	-20 960 485
Ordinært resultat etter skattekostnad		-103 178 678	-20 960 485
Årsresultat		-105 481 498	-23 635 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-105 481 498	-23 635 781
Sum overføringer og disponeringer		-105 481 498	-23 635 781



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	63 430 219	63 430 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	465 112	251 823
Sum varige driftsmidler		63 895 331	63 682 042

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	4	1 875 283	1 846 112
Sum finansielle anleggsmidler		1 875 283	1 846 112

Sum anleggsmidler		65 770 614	65 528 154
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		353 402	348 863
Andre fordringer		2 553 660	2 120 608
Sum fordringer		2 907 062	2 469 471

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 285 697	23 813 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 285 697	23 813 751

Sum omløpsmidler		10 192 759	26 283 222
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		75 963 373	91 811 376
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		40 800	40 800
Sum innskutt egenkapital		40 800	40 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-175 559 418	-70 077 920
-------------------	--	--------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		-175 559 418	-70 077 920
Sum egenkapital	5	-175 518 618	-70 037 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	222 343 922	132 619 258
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		240 856 722	151 132 058
Sum langsiktig gjeld		240 856 722	151 132 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 998 451	10 122 801
Skyldige offentlige avgifter		227 002	144 415
Annen kortsiktig gjeld		399 816	449 222
Sum kortsiktig gjeld		10 625 269	10 716 439
Sum gjeld		251 481 991	161 848 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 963 373	91 811 376
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		240 856 722	151 132 058



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



RESULTATREGNSKAP 2022 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Felleskostnader		24 876 132	21 343 752	24 876 594	31 815 608
Andre driftsinntekter	2	1 091 951	1 112 518	1 012 896	1 012 896
SUM INNETEKTER		25 968 083	22 456 270	25 889 490	32 828 504
KOSTNADER					
Lønn	1	921 021	800 777	780 000	810 000
Pensjonskostnader		38 373	26 818	30 000	40 000
Refusjoner	1	-990	-9 709	0	0
Styrehonorar		198 635	184 895	185 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	1	164 882	142 124	136 065	142 410
Avskrivninger	3	95 711	165 108	0	0
Strøm		1 627 870	1 269 700	1 235 000	1 700 000
Renhold		225 452	266 628	290 000	290 000
Rehabilitering		108 612 498	23 555 079	108 000 000	107 600 000
Vedlikehold bygg		1 041 926	658 382	700 000	500 000
Vedlikehold VVS		386 952	230 545	200 000	150 000
Vedlikehold elektro		180 472	241 007	250 000	150 000
Vedlikehold utvendig anlegg		988 004	3 591 907	600 000	600 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading		4 097	0	0	0
Revisjonshonorar	0	50 000	36 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		1 017 396	1 017 396	1 017 397	1 017 397
Andre konsulenttjenester		156 943	587 987	250 000	250 000
Telefon/internett		55 285	41 532	42 000	50 000
Arsavgift TV		1 988 655	1 920 648	1 990 000	2 000 000
Kontingent boligbyggelag		122 400	122 400	122 400	122 400
Forsikringer		1 603 634	1 474 017	1 622 000	1 925 000
Kommunale avgifter		5 953 022	5 740 765	5 860 000	6 550 000
Vakthold		10 167	12 161	10 000	12 000
Andre driftskostnader		446 282	319 942	613 000	550 000
SUM KOSTNADER		125 888 688	42 396 110	123 982 862	124 709 207
DRIFTSRESULTAT		-99 920 605	-19 939 840	-98 093 372	-91 880 703
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		120 933	21 854	10 000	10 000
Rentekostnader		5 847 812	3 886 113	5 523 050	11 385 200
Utbytte Gjensidige		165 987	168 317	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-5 560 893	-3 695 942	-5 513 050	-11 375 200
ÅRSRESULTAT		-105 481 498	-23 635 781	-103 606 422	-103 255 903
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-105 481 498	-23 635 781	-103 606 422	-103 255 903
SUM OVERFØRINGER		-105 481 498	-23 635 781	-103 606 422	-103 255 903



BALANSE 2022 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	7	63 430 219	63 430 219
Andre driftsmidler	3	465 112	251 823
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	4	1 875 283	1 846 112
SUM ANLEGGSMIDLER		65 770 614	65 528 154
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		334 863	332 981
Andre restanser		18 539	15 882
Andre fordringer		2 553 660	2 120 608
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		6 423 998	22 984 304
Høyrentekonto		684 534	673 886
Skattetrekk		177 165	155 561
SUM OMLØPSMIDLER		10 192 759	26 283 222
SUM EIENDELER		75 963 373	91 811 376



BALANSE 2022 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 800	40 800
Annen egenkapital		-70 077 920	-70 077 920
Årets resultat		-105 481 498	0
SUM EGENKAPITAL	5	-175 518 618	-70 037 120
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	8	222 343 922	132 619 258
Borettsinnskudd	6	18 512 800	18 512 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		240 856 722	151 132 058
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		3 436	3 281
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 721	82 310
Leverandørgjeld		9 998 451	10 122 801
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		98 037	87 576
Annen kortsiktig gjeld		176 622	176 544
Offentlige avgifter		227 002	144 415
Påløpte renter		0	99 511
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 625 269	10 716 439
SUM GJELD		251 481 991	161 848 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 963 373	91 811 376
Pantestillelser		240 856 722	151 132 058

Moss 31.12.22
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Janne Marie Kronberg Ekelund
Styreleder

Ole-Andre Hagman
Styremedlem

Trine Sagen
Styremedlem

Nazia Kousar Riaz
Styremedlem

Anders Hagerup
Styremedlem

Frode Aasgaard
Styremedlem

Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem

56 Trolldalen 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Trolldalen 1 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering

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 tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	15 566 783	13 332 007
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-105 481 498	-23 635 781
Tilbakeføring avskrivninger	95 711	165 108
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	-309 000	-86 900
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	89 724 664	25 796 679
Endring i andre langsiktige poster	-29 171	-4 330
B. Årets endring disponible midler	-15 999 293	2 234 776
C. Disponible midler UB	-432 510	15 566 783

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Trolldalen 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5100 LØNN	772 720	669 005
5101 OVERTID	48 622	44 999
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	99 679	86 773
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-990	-9 709
5801 Motkonto refusjon sykepenger	0	-9 709
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	0	9 709
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	150 827	129 889
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	14 055	12 235
Sum	1 084 913	933 192

Borettslaget har 1 fast vaktmester samt flere personer på timebasis.

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2022	2021
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	1 013 566	1 012 896
3690 Parkeringsoblat	78 385	99 622
Sum	-1 091 951	-1 112 518

Note 3 - Andre driftsmidler

	Bil Isuzu	Husqvarna Rider Pro	ATV Traktor m/utstyr		Total
Anskaffet år:	2015	2022	2021	2012	
Antatt levetid i år:	10	5	5	10	
Kostpris 01.01	405 000		86 900	1 101 250	1 593 150
+ Nyanskaffet i året		309 000	0	0	309 000
- Salg/utrantering av anskaffelseskost		0	0	0	0
Kostpris 31.12	405 000	309 000	86 900	1 101 250	1 902 150
Samlede avskrivninger 01.01	253 125	0	14 483	1 073 719	1 341 327
+ Avskrivninger i år	40 500	10 300	17 380	27 531	95 711
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrantering		0		0	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	293 625	10 300	31 863	1 101 250	1 437 038
Bokført verdi pr. 31.12	111 375	298 700	55 037	0	465 112

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Trolldalen 1 Borettslag

Note 5 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Trolldalen 1 Borettslag

Note 6 - Borettsinnskudd

	2022	2021
2250 BORETTSINNSKUDD	18 512 800	18 512 800
Sum	-18 512 800	-18 512 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1976	63 430 219
Bokført verdi pr. 31.12	63 430 219

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Trolldalen 1 Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	95370592137	61188239241	67140519268
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2017
Rentesats:	3.95 %	4.40 %	3.60 %
Betingelser:	Byggelån endring mail fra Terje		Delvis rentesikret lån 2,45 % + margin 1,15% til 03/32
Beregnet innfridd:	15.02.2023	30.09.2042	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	226 000 000	5 500 000	35 850 000
Lånesaldo 01.01:	28 000 000	4 770 204	99 849 054
Avdrag i perioden:	0	163 515	2 299 300
Opptak i perioden:	92 187 479	0	0
Lånesaldo 31.12:	120 187 479	4 606 689	97 549 754

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239241	60	13 175	790 500
	12	12 383	148 596
	40	12 362	494 480
	16	12 217	195 472
	26	12 216	317 616
	46	11 299	519 754
	13	11 133	144 729
	67	11 132	745 844
	42	10 966	460 572
	2	10 965	21 930
	16	9 798	156 768
	12	9 527	114 324
	4	9 464	37 856
	32	8 964	286 848
	8	8 631	69 048
	12	8 526	102 312
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140519268	60	278 996	16 739 760
	12	262 224	3 146 688
	30	261 783	7 853 490
	10	261 774	2 617 740
	16	258 693	4 139 088
	26	258 685	6 725 810
	12	239 273	2 871 276
	34	239 264	8 134 976
	13	235 742	3 064 646
	67	235 733	15 794 111
	42	232 203	9 752 526
	2	232 194	464 388

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2022 Trolldalen 1 Borettslag

Pantegjeld

	16	207 477	3 319 632
	1	201 748	201 748
	11	201 740	2 219 140
	4	200 415	801 660
	32	189 823	6 074 336
	8	182 761	1 462 088
	11	180 554	1 986 094
	1	180 545	180 545
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95370592137	60	343 741	20 624 460
	12	323 077	3 876 924
	30	322 533	9 675 990
	10	322 522	3 225 220
	16	318 726	5 099 616
	26	318 716	8 286 616
	12	294 800	3 537 600
	34	294 789	10 022 826
	13	290 449	3 775 837
	67	290 439	19 459 413
	42	286 088	12 015 696
	2	286 078	572 156
	16	255 625	4 090 000
	1	248 567	248 567
	11	248 556	2 734 116
	4	246 925	987 700
	32	233 873	7 483 936
	8	225 173	1 801 384
	11	222 454	2 446 994
	1	222 443	222 443

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Trollaldalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollaldalen 1 Borettslag

Styreleder	Janne Marie Kronberg Ekelund (sign.)	26.04.2023
Styremedlem	Frode Aasgaard (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Nazia Kousar Riaz (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Trine Sagen (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Signe Jessica Blankenberg (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Ole-Andre Hagman (sign.)	25.04.2023
Styremedlem	Anders Hagerup (sign.)	26.04.2023



Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trolldalen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Sarpsborg, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-04-27 16:00

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.