



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Størkersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 932 973	3 663 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 116 860</b>	<b>3 809 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	107 911	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	2 035 278	1 872 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 143 188</b>	<b>1 980 896</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 973 672</b>	<b>1 828 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	12	<b>3 888</b>	<b>7 504</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	13	<b>221 922</b>	<b>330 699</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-218 034</b>	<b>-323 195</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 789 784</b>	<b>1 682 339</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 789 784</b>	<b>1 682 339</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 755 639</b>	<b>1 505 800</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 755 639	1 505 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 755 639</b>	<b>1 505 800</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15, 18	61 900 615	61 560 940
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 900 615</b>	<b>61 560 940</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 123 767</b>	<b>61 783 277</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		56 614	7 758
Andre fordringer		385 999	250 951
<b>Sum fordringer</b>		<b>442 612</b>	<b>258 709</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	1 005 890	1 089 743
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>782 737</b>	<b>867 407</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 225 349</b>	<b>1 126 116</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 349 116</b>	<b>62 909 393</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 342 537</b>	<b>10 836 738</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 101 676</b>	<b>12 346 037</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	13 167 731	14 481 027
Øvrig langsiktig gjeld	17,18	35 812 300	35 812 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 980 031</b>	<b>50 293 327</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 980 031</b>	<b>50 293 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		216 756	205 390
Annen kortsiktig gjeld	18,19	50 652	64 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 408</b>	<b>270 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 247 440</b>	<b>50 563 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 349 116</b>	<b>62 909 393</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 304174

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 071 411  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Christine Hanssen Rinaldo  
Tuftebakken 7W  
9016 TROMSØ

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Størkersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2021



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 932 973	3 663 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 116 860</b>	<b>3 809 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	107 911	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 035 278	1 872 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 143 188</b>	<b>1 980 896</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 973 672</b>	<b>1 828 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	12	<b>3 888</b>	<b>7 504</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	13	<b>221 922</b>	<b>330 699</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-218 034</b>	<b>-323 195</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 789 784</b>	<b>1 682 339</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 755 639</b>	<b>1 505 800</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 755 639	1 505 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 755 639</b>	<b>1 505 800</b>



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15,18	61 900 615	61 560 940
Sum varige driftsmidler		61 900 615	61 560 940

Sum anleggsmidler		62 123 767	61 783 277
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		56 614	7 758
Andre fordringer		385 999	250 951
Sum fordringer		442 612	258 709

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	1 005 890	1 089 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		782 737	867 407

Sum omløpsmidler		1 225 349	1 126 116
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		63 349 116	62 909 393
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		12 342 537	10 836 738
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		14 101 676	12 346 037
-----------------	--	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	13 167 731	14 481 027
Øvrig langsiktig gjeld	17,18	35 812 300	35 812 300
Sum annen langsiktig gjeld		48 980 031	50 293 327



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 980 031</b>	<b>50 293 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		216 756	205 390
Annen kortsiktig gjeld	18,19	50 652	64 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 408</b>	<b>270 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 247 440</b>	<b>50 563 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 349 116</b>	<b>62 909 393</b>



Organisasjonsnr: 985 071 411  
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	100000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø  
Postboks 1212, NO-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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvike borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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;



Building a better  
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 22. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth  
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020		Trollskogen Borettslag			
	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 520 874	3 601 949	3 590 814	3 444 778
IN-nedkviktering		183 887	183 887	146 656	175 000
Andre driftsinntekter	2	412 099	72 420	72 420	72 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 116 860</b>	<b>3 858 256</b>	<b>3 809 890</b>	<b>3 692 198</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 911	7 900	7 900	7 900
Styreonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	5	6 750	6 750	6 071	6 694
Forretningsførerhonorar		79 152	79 152	79 152	79 152
Konsulenttjenester	6	11 583	6 500	6 500	11 500
Drift og vedlikehold	7	662 992	903 825	547 230	475 350
Kostnader TV/Internett		238 481	235 008	235 059	243 168
Forsikringsskader	8	0	0	10 000	0
Forsikring	9	165 259	155 634	150 536	168 863
Kontingenter		10 500	10 500	10 500	10 500
Eiendomsavgift og renovasjon	10	571 040	597 378	564 297	578 177
Energi og brensel		96 246	82 400	117 193	117 100
Andre driftskostnader	11	193 275	141 300	146 457	173 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 143 188</b>	<b>2 326 347</b>	<b>1 980 896</b>	<b>1 972 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 973 672</b>	<b>1 531 908</b>	<b>1 828 994</b>	<b>1 720 122</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	12	3 888	5 343	7 504	1 084
Finanskostnader	13	221 922	323 652	330 699	139 641
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-218 034</b>	<b>-318 309</b>	<b>-323 195</b>	<b>-138 557</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 755 639</b>	<b>1 213 599</b>	<b>1 505 800</b>	<b>1 581 565</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til annen egenkapital		1 755 639	0	1 505 800	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 755 639</b>	<b>0</b>	<b>1 505 800</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		856 088	856 088	599 520	957 941
Periodens resultat		1 755 639	1 213 599	1 505 800	1 581 565
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-339 675	0	0	0
Avdrag på lån		-1 129 409	-1 119 486	-1 100 880	-1 138 061
IN nedkviktering		-183 887	-183 739	-146 656	-175 000
Innskudd øremerkede midler		-815	-1 996	-1 695	-334
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>101 853</b>	<b>-91 621</b>	<b>256 568</b>	<b>268 169</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>957 941</b>	<b>764 467</b>	<b>856 088</b>	<b>1 226 110</b>



## Balanse desember 2020 Trollskogen Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	14, 18	54 900 615	54 560 940
Tomter	15, 18	7 000 000	7 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 900 615</b>	<b>61 560 940</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	16	223 152	222 337
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>223 152</b>	<b>222 337</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 123 767</b>	<b>61 783 277</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		56 614	7 758
Forskuddsfakturerte kostnader		268 633	250 951
Kundefordringer		4 139	0
Fordring finansieringsforetak		113 227	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>442 612</b>	<b>258 709</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		782 012	866 681
Innestående på skattetrekkkonto		726	725
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>782 737</b>	<b>867 407</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 225 349</b>	<b>1 126 116</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 349 116</b>	<b>62 909 393</b>

Trollskogen Borettslag



## Balanse desember 2020 Trollskogen Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opp tjent egenkapital 01.01		12 342 537	10 836 738
Årets endringer i egenkapital		1 755 639	1 505 800
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>14 101 676</b>	<b>12 346 037</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	18, 19	13 167 731	14 481 027
Borettsinnskudd	17, 18	35 812 300	35 812 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 980 031</b>	<b>50 293 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		216 756	205 390
Påløpne renter		5 390	12 780
Påløpne avdrag	18, 19	45 262	44 100
Gjeld finansieringsforetak		0	7 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 408</b>	<b>270 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>49 247 440</b>	<b>50 563 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 349 116</b>	<b>62 909 393</b>

31.12.20

Trollskogen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Christine Hanssen Rinaldo  
Styreleder

Jeanette Størkersen  
Styremedlem

John Roald Isaksen  
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 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 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 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	1 836 408	1 836 408	1 836 408	1 836 408
Garasjeleie	48 600	48 600	48 600	48 600
Tillegsslån	294 996	294 953	299 760	279 454
Renteutgifter IN lån	218 537	298 584	301 866	130 176
TV - Internett	235 008	235 008	235 008	243 168
Avdrag lån	848 445	849 516	830 292	868 092
Alarmoverføring	38 880	38 880	38 880	38 880
<b>Sum</b>	<b>3 520 874</b>	<b>3 601 949</b>	<b>3 590 814</b>	<b>3 444 778</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Andre inntekter	412 099	72 420	72 420	72 420
<b>Sum</b>	<b>412 099</b>	<b>72 420</b>	<b>72 420</b>	<b>72 420</b>

Kr 72 420 er garasjeleie fra Sameiet Workinnmarka Panorama.  
Kr 339 679 er innkreving til dekning av installasjon av infrastruktur til EL-bil lading.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	11	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	7 900	7 900
<b>Sum</b>	<b>7 911</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 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	0	100 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	0	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 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	6 750	6 750	6 071	6 694
<b>Sum</b>	<b>6 750</b>	<b>6 750</b>	<b>6 071</b>	<b>6 694</b>

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

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	5 083	0	0	5 000
Teknisk rådgivning	6 500	6 500	6 500	6 500
<b>Sum</b>	<b>11 583</b>	<b>6 500</b>	<b>6 500</b>	<b>11 500</b>

Juridisk/økonomisk, er bistand fra BONORD. Teknisk er Bevar-HMS.

### Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	0	0	0	220 000
Vedlikehold bygg	84 216	200 000	358 315	0
Vvs	262 675	550 000	7 062	10 000
Elektro	159 450	5 000	21 176	20 000
Utvendig anlegg	30 499	25 000	31 613	42 900
Heiskostnader	59 915	48 200	55 689	100 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	9 479	15 000	21 121	12 450
Brannsikring	56 758	56 125	52 256	65 000
Ventilasjonsanlegg	0	4 500	0	5 000
<b>Sum</b>	<b>662 992</b>	<b>903 825</b>	<b>547 230</b>	<b>475 350</b>

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

### Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikringspremie	161 585	152 034	0	165 463
Forsikring bygninger	0	0	146 893	0
Premie sikringsfond	0	0	3 643	0
Premie sikringsfond	3 674	3 600	0	3 400
<b>Sum</b>	<b>165 259</b>	<b>155 634</b>	<b>150 536</b>	<b>168 863</b>



## Trollskogen Borettslag - noter

### Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	419 831	443 162	5 951	426 968
Eiendoms- og festeavgift	151 209	154 216	0	151 209
Eiendomsskatt	0	0	146 872	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	411 474	0
<b>Sum</b>	<b>571 040</b>	<b>597 378</b>	<b>564 297</b>	<b>578 177</b>

### Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lokalleie	2 500	0	0	3 000
Renhold	75 195	69 200	70 926	69 673
Andre leiekostnader	2 077	0	0	0
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	880	1 100	5 416	1 300
Vakthold	0	0	3 938	0
Snøbrøyting og strøing	99 240	45 100	53 707	86 400
Kontorrekvisita/kopiering	490	500	1 462	700
Kurs, reiser, møter	2 000	4 800	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	1 125	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	69	0	0	0
Bank og kortgebyr	563	600	542	600
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	0	15 000	5 634	1 000
Andre driftskostnader	6 135	2 000	1 834	3 000
<b>Sum</b>	<b>193 275</b>	<b>141 300</b>	<b>146 457</b>	<b>173 673</b>

### Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	3 888	5 343	7 504	1 084
<b>Sum</b>	<b>3 888</b>	<b>5 343</b>	<b>7 504</b>	<b>1 084</b>

### Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter leverandørgjeld	0	0	75	0
Pantegjeldsrenter	221 922	323 542	330 624	139 641
Andre rentekostnader	0	110	0	0
<b>Sum</b>	<b>221 922</b>	<b>323 652</b>	<b>330 699</b>	<b>139 641</b>

## Trollskogen Borettslag - noter



## Trollskogen Borettslag - noter

## Note 14 - Bygninger

Anskaffelsesår 2003/2004

Kostpris opprinnelig	21 535 000
Tilgang i 2004	33 003 000
Tilkobling digitale strømmålere 2004	22 940
Infrastruktur til EI-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 2020:	Kjøpesum:	Fellesgjeld:	Kjøpesum + andel fellesgjeld:
3-roms	3 115 000	421 843	3 536 843
3-roms	2 950 000	723 144	3 673 144

## Note 15 - Tomt

**Balanseført verdi tomt:** 7 000 000

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

## Note 16 - Øremerkede midler

	2020	2019
Saldo pr. 01.01	222 337	220 642
Innskudd	815	1 695
<b>Sum</b>	<b>223 152</b>	<b>222 337</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Note 17 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	35 812 300	35 812 300
<b>Sum</b>	<b>18</b>	<b>35 812 300</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 18 - Pantestillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	49 025 293	50 337 427
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	61 900 615	61 560 940

Trollskogen Borettslag - noter



**Trollskogen Borettslag - noter**

**Note 19 - Pantegjeld i kredittinstitusjon**

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på lånenummer 75608212590.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	Maling av byningsmassen	IN-lån
<b>Lånenummer:</b>	<b>12126512706</b>	<b>75608212590</b>
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004
Rentesats:	1.46 %	1.46 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + 1,05 % margin	3 mnd NIBOR + 1,05 % margin
Beregnet innfridd:	10.09.2023	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	28 111 000
Lånesaldo 01.01:	1 012 500	11 486 064
Avdrag i perioden:	270 000	1 527 162
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>742 500</b>	<b>9 958 903</b>
Andelssaldo 01.01:	0	2 026 562
Innbetalt IN i perioden:	0	668 915
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	183 887
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>2 511 590</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>742 500</b>	<b>12 470 493</b>

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126512706	1	25 913	25 913
	2	23 544	47 088
	1	23 470	23 470
	2	23 425	46 850
	3	23 174	69 522
	2	23 025	46 050
	4	22 181	88 724
	7	21 249	148 743
	2	20 701	41 402
	1	20 508	20 508
	2	19 457	38 914
	2	19 250	38 500
	1	18 717	18 717
	3	18 509	55 527
	1	17 769	17 769
	1	14 807	14 807
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 75608212590	1	647 139	647 139
	1	530 800	530 800
	2	479 901	959 802
	1	475 053	475 053
	1	469 430	469 430
	1	436 274	436 274

**Trollskogen Borettslag - noter**



**Trollskogen Borettslag - noter**

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

1	426 579	426 579
1	402 341	402 341
1	390 222	390 222
2	378 104	756 208
1	373 256	373 256
1	344 171	344 171
1	331 713	331 713
1	312 663	312 663
2	306 846	613 692
1	304 422	304 422
1	298 120	298 120
1	290 849	290 849
1	281 154	281 154
1	270 471	270 471
1	266 612	266 612
1	218 137	218 137
1	147 848	147 848
1	133 216	133 216
1	130 882	130 882
1	96 950	96 950
1	50 899	50 899

**Trollskogen Borettslag - noter**



Resultat og balanse med noter for Trollskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Trollskogen Borettslag**

Styreleder	Christine Hanssen Rinaldo (sign.)	21.04.2021
Styremedlem	John Roald Isaksen (sign.)	30.03.2021
Styremedlem	Jeanette Størkersen (sign.)	21.04.2021
Styremedlem	Finn Devold (sign.)	20.04.2021