



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 516 690
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROMMESTADHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Roald Saltermark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 470 141	1 344 370
Sum inntekter		1 470 141	1 344 370
Kostnader			
Lønnskostnad	3	10 141	11 866
Annen driftskostnad	4,5,6	465 508	409 097
Sum kostnader		475 650	420 963
Driftsresultat		994 491	923 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 227	3 378
Sum finansinntekter		14 227	3 378
Annen rentekostnad		331 562	132 846
Sum finanskostnader		331 562	132 846
Netto finans		317 335	129 468
Ordinært resultat før skattekostnad		677 157	793 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		677 157	793 939
Årsresultat		677 156	793 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		677 156	793 939
Sum overføringer og disponeringer		677 156	793 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	25 945 634	25 945 634
Sum varige driftsmidler		25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 801	20 232
Andre fordringer		47 719	46 205
Sum fordringer		77 520	66 437
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		434 741	254 725
Sum omløpsmidler		512 261	321 162
SUM EIENDELER		26 457 894	26 266 795
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 269 938	5 592 782
Sum opptjent egenkapital		6 269 938	5 592 782
Sum egenkapital		6 269 938	5 592 782



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	10 490 015	11 032 873
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	9 554 695	9 578 433
Sum annen langsiktig gjeld		20 044 710	20 611 306
Sum langsiktig gjeld		20 044 710	20 611 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 791	4 672
Annen kortsiktig gjeld		106 456	58 035
Sum kortsiktig gjeld		143 246	62 708
Sum gjeld		20 187 956	20 674 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 457 894	26 266 795
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	20 044 710	20 611 306



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410807

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 516 690
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROMMESTADHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Bjørn Roald Saltermark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 470 141	1 344 370
Sum inntekter		1 470 141	1 344 370
Kostnader			
Lønnskostnad	3	10 141	11 866
Annen driftskostnad	4, 5, 6	465 508	409 097
Sum kostnader		475 650	420 963
Driftsresultat		994 491	923 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 227	3 378
Sum finansinntekter		14 227	3 378
Annen rentekostnad		331 562	132 846
Sum finanskostnader		331 562	132 846
Netto finans		317 335	129 468
Ordinært resultat før skattekostnad		677 157	793 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		677 157	793 939
Årsresultat		677 156	793 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		677 156	793 939
Sum overføringer og disponeringer		677 156	793 939



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7 25 945 634 25 945 634
Sum varige driftsmidler 25 945 634 25 945 634

Sum anleggsmidler 25 945 634 25 945 634

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 29 801 20 232
Andre fordringer 47 719 46 205
Sum fordringer 77 520 66 437

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 434 741 254 725

Sum omløpsmidler 512 261 321 162

SUM EIENDELER 26 457 894 26 266 795

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 6 269 938 5 592 782
Sum opptjent egenkapital 6 269 938 5 592 782

Sum egenkapital 6 269 938 5 592 782

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 9 10 490 015 11 032 873
Øvrig langsiktig gjeld 9,10 9 554 695 9 578 433
Sum annen langsiktig gjeld 20 044 710 20 611 306



Sum langsiktig gjeld		20 044 710	20 611 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 791	4 672
Annen kortsiktig gjeld		106 456	58 035
Sum kortsiktig gjeld		143 246	62 708
Sum gjeld		20 187 956	20 674 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 457 894	26 266 795
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	20 044 710	20 611 306



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		545 300	460 800	547 200
Innbetalt avdrag IN ordning		566 595	652 451	610 000
Innbetalte rentekostnader		331 562	132 846	299 000
Andre driftsinntekter	2	26 684	98 273	24 434
Sum inntekter		1 470 141	1 344 370	1 480 634
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	10 141	11 866	14 833
Revisjonshonorar	4	8 000	7 375	7 900
Årskontigent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Forretningsførerhonorar bbl		46 878	46 875	46 875
Kommunale avgifter		178 926	157 760	168 000
TV og Internett		71 656	72 816	77 000
Forsikring		34 625	31 859	34 700
Vedlikehold	5	81 948	40 559	109 300
Elektrisk energi		22 422	22 845	22 000
Andre driftskostnader	6	17 453	25 408	87 426
Sum driftskostnader		475 650	420 963	571 634
Driftsresultat		994 491	923 407	909 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		14 227	3 378	0
Rentekostnad		331 562	132 846	299 000
Avdrag		0	0	610 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		317 335	129 468	909 000
Årsresultat		677 156	793 939	0
Overført opptjent egenkapital		677 156	793 939	0
Sum disponert		677 156	793 939	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 801	20 232
Andre fordringer		47 719	46 205
Innestående på driftskonto		434 741	254 725
Sum omløpsmidler		512 261	321 162
SUM EIENDELER		26 457 894	26 266 795



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppjent egenkapital	8	6 269 938	5 592 782
Sum egenkapital		6 269 938	5 592 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	10 490 015	11 032 873
Nedbetalt IN beboere	9	458 695	482 433
Borettsinnskudd	10	9 096 000	9 096 000
Sum langsiktig gjeld		20 044 710	20 611 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 791	4 672
Annen kortsiktig gjeld		106 456	58 035
Sum kortsiktig gjeld		143 246	62 708
Sum gjeld		20 187 956	20 674 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 457 894	26 266 795
Pantestillelser	11	20 044 710	20 611 306

Trommestadheia Borettslag

Arendal, 08.03.24

Bjørn Roald Saltermark
Styreleder

Bjørn Røner-Larsen
Styremedlem

Torill Bråttlund
Styremedlem

90 Trommestadheia Borettslag



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet 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 er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	258 454	116 967
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	677 156	793 939
Avdrag langsiktig gjeld	-542 858	-625 117
Endring i langsiktige poster	-23 737	-27 334
B. Periodens endringer disponible midler	110 561	141 487
C. Disponible midler	369 015	258 454
Omløpsmidler	512 261	321 162
- Kortsiktig gjeld	143 246	62 708
Disponible midler	369 015	258 454



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3604 Ekstra innbet	0	19 200
3608 Annen innbetaling	5 234	59 355
3622 Strømvagift el-bil	21 450	19 718
Sum	26 684	98 273

Konto 3608: maling hus og fjellsikring.



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 3 - Lønnskostnader

	2023	2022
5120 Ekstrahjelp	0	2 400
5300 Styrehonorar	1 000	8 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	9 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	141	1 466
Sum	10 141	11 866

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 000	7 375
Sum	8 000	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	1 665	1 013
6602 Vedlikehold Elektro	46 071	0
6604 Vedlikehold Utvendig	34 213	39 546
Sum	81 948	40 559

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 Anticimex, Container	2 919	0
6619 Andre driftskostnader	755	2 000
6620 Snørydding	8 679	18 724
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	390	0
7720 Generalforsamling	2 230	2 245
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 401	2 360
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	80
Sum	17 453	25 408



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 7 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Søppelbod	Totalt
Anskaffet år:			
Kostpris 01.01	25 928 587	17 047	25 945 634
Bokført verdi 31.12	25 928 587	17 047	25 945 634

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	5 592 782	4 798 843
Årets resultat	677 156	793 939
Sum egenkapital 31.12	6 269 938	5 592 782



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	90001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	01.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 800 000
Lånesaldo 01.01:	11 032 873
Avdrag i perioden:	542 858
Lånesaldo 31.12:	10 490 015
Andelssaldo 01.01:	482 433
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	23 737
Andelssaldo 31.12:	458 696
Sum pantegjeld for lån:	10 948 711

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90001	10	912 393	9 123 930
	1	716 880	716 880
	1	649 210	649 210

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.



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 20 044 710,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 25 945 634,-.



Resultat og balanse med noter for Trommestadheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trommestadheia Borettslag

Styreleder	Bjørn Roald Saltermark (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Bjørn Rener-Larsen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Torill Bråtlund (sign.)	10.03.2024



Til generalforsamlingen i Trommestadheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trommestadheia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avvirket.

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. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Arendal, 8. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-08 13:10

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.