



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 364 859	1 232 126
Sum inntekter		1 364 859	1 232 126
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 185	11 246
Annen driftskostnad	3,4,5	817 336	352 581
Sum kostnader		829 520	363 828
Driftsresultat		535 339	868 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-14	1 479
Sum finansinntekter		-14	1 479
Annen rentekostnad		94 480	197 362
Sum finanskostnader		94 480	197 362
Netto finans		94 494	195 882
Ordinært resultat før skattekostnad		440 844	672 416
Ordinært resultat etter skattekostnad		440 844	672 416
Årsresultat		440 846	672 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 846	672 415
Sum overføringer og disponeringer		440 846	672 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	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		81	81
Andre fordringer		25 564	44 425
Sum fordringer		25 645	44 506
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 060	371 976
Sum omløpsmidler		192 705	416 481
SUM EIENDELER		26 138 338	26 362 114
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 798 843	4 357 998
Sum opptjent egenkapital		4 798 843	4 357 998
Sum egenkapital		4 798 843	4 357 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 657 990	12 297 057
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	9 605 767	9 633 711
Sum annen langsiktig gjeld		21 263 757	21 930 768
Sum langsiktig gjeld		21 263 757	21 930 768
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 721	43 304
Annen kortsiktig gjeld		46 017	30 044
Sum kortsiktig gjeld		75 738	73 348
Sum gjeld		21 339 495	22 004 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 138 338	26 362 114
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	21 263 757	21 930 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 272860

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 364 859	1 232 126
Sum inntekter		1 364 859	1 232 126
Kostnader			
Lønnskostnad	2	12 185	11 246
Annen driftskostnad	3, 4, 5	817 336	352 581
Sum kostnader		829 520	363 828
Driftsresultat		535 339	868 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-14	1 479
Sum finansinntekter		-14	1 479
Annen rentekostnad		94 480	197 362
Sum finanskostnader		94 480	197 362
Netto finans		94 494	195 882
Ordinært resultat før skattekostnad		440 844	672 416
Ordinært resultat etter skattekostnad		440 844	672 416
Årsresultat		440 846	672 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 846	672 415
Sum overføringer og disponeringer		440 846	672 415



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 6

Sum varige driftsmidler

25 945 634

25 945 634

25 945 634

25 945 634

Sum anleggsmidler

25 945 634

25 945 634

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 81

Andre fordringer 25 564

Sum fordringer 25 645

81

25 564

25 645

81

44 425

44 506

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

167 060

371 976

Sum omløpsmidler

192 705

416 481

SUM EIENDELER

26 138 338

26 362 114

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

Sum opptjent egenkapital

4 798 843

4 357 998

4 798 843

4 357 998

Sum egenkapital

4 798 843

4 357 998

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 8

Øvrig langsiktig gjeld 8,9

Sum annen langsiktig gjeld

11 657 990

12 297 057

9 605 767

9 633 711

21 263 757

21 930 768



Sum langsiktig gjeld		21 263 757	21 930 768
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 721	43 304
Annen kortsiktig gjeld		46 017	30 044
Sum kortsiktig gjeld		75 738	73 348
Sum gjeld		21 339 495	22 004 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 138 338	26 362 114
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	21 263 757	21 930 768



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 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		424 800	410 400	424 800
Innbetalt avdrag IN ordning		667 011	618 042	638 000
Innbetalte rentekostnader		94 479	197 284	97 000
Andre driftsinntekter		178 569	6 400	0
Sum inntekter		1 364 859	1 232 126	1 159 800
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	12 185	11 246	16 381
Revisjonshonorar	3	7 200	7 050	7 190
Årskontigent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Forretningsførerhonorar bbl		46 875	63 297	46 875
Kommunale avgifter		150 954	135 483	145 000
TV og Internett		74 736	70 655	74 736
Forsikring		29 972	28 262	29 800
Vedlikehold	4	453 274	19 575	54 000
Elektrisk energi		14 785	8 140	8 000
Andre driftskostnader	5	35 940	16 519	31 518
Sum driftskostnader		829 520	363 828	417 100
Driftsresultat		535 339	868 297	742 700
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		-14	1 479	300
Rentekostnad		94 480	197 362	97 000
Avdrag		0	0	638 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		94 494	195 882	734 700
Årsresultat		440 846	672 415	8 000
Overført oppjent egenkapital		440 846	672 415	0
Sum disponert		440 846	672 415	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		81	81
Andre fordringer		25 564	44 425
Innestående på driftskonto		167 060	371 976
Sum omløpsmidler		192 705	416 481
SUM EIENDELER		26 138 338	26 362 114



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	7	4 798 843	4 357 998
Sum egenkapital		4 798 843	4 357 998
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	11 657 990	12 297 057
Nedbetalt IN beboere	8	509 767	537 711
Borettsinnskudd	9	9 096 000	9 096 000
Sum langsiktig gjeld		21 263 757	21 930 768
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 233	3 233
Leverandørgjeld		29 721	43 304
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	791
Annen kortsiktig gjeld		42 784	26 020
Sum kortsiktig gjeld		75 738	73 348
Sum gjeld		21 339 495	22 004 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 138 338	26 362 114
Pantestillelser	10	21 263 757	21 930 768

Trommestadheia Borettslag

Arendal, 03.03.22

Bjørn Roald Saltermark
Styreleder

Bjørn Rener-Larsen
Styremedlem

Torill Bråtlund
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 regnskapspraksis 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 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	343 133	288 759
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	440 846	672 415
Avdrag langsiktig gjeld	-639 067	-592 149
Endring i langsiktige poster	-27 944	-25 893
B. Periodens endringer disponible midler	-226 166	54 373
C. Disponible midler	116 967	343 133
Omløpsmidler	192 705	416 481
- Kortsiktig gjeld	75 738	73 348
Disponible midler	116 967	343 133



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
5110 Fast lønn vaktmester	1 050	0
5120 Ekstrahjelp	0	2 850
5150 Opptjente feriepenger	0	342
5210 Fri telefon	3 000	1 000
5300 Styrehonorar	7 000	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 135	1 006
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0	48
Sum	12 185	11 246

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	7 200	7 050
Sum	7 200	7 050

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	405 524	4 680
6604 Vedlikehold Utvendig	47 750	14 895
Sum	453 274	19 575

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6619 Andre driftskostnader	0	3 258
6620 Snørydding	33 261	10 723
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 599	2 459
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	80
Sum	35 940	16 519



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Sjøppelbod	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 7 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	4 357 998	3 685 583
Årets resultat	440 846	672 415
Sum egenkapital 31.12	4 798 843	4 357 998



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	90001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 800 000
Lånesaldo 01.01:	12 297 057
Avdrag i perioden:	639 067
Lånesaldo 31.12:	11 657 990
Andelssaldo 01.01:	537 712
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	27 944
Andelssaldo 31.12:	509 767
Sum pantegjeld for lån:	12 167 757

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90001	10	1 013 980	10 139 800
	1	796 698	796 698
	1	721 494	721 494

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. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 21 263 757,- 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.)	09.03.2022
Styremedlem	Torill Bråtlund (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Bjørn Rener-Larsen (sign.)	09.03.2022



Til generalforsamlingen i Trommestadheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trommestadheia Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Trommestadheia Borettslag

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. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 3. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-03-10 12:29

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.