



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	33 068 609	25 968 083
Sum inntekter		33 068 609	25 968 083
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 411 179	1 283 548
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	133 680	95 711
Annen driftskostnad		114 633 525	122 040 623
Sum kostnader		118 753 285	125 888 688
Driftsresultat		-85 684 676	-99 920 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756 738	120 933
Sum finansinntekter		756 738	120 933
Annen rentekostnad		13 354 267	5 847 812
Sum finanskostnader		13 354 267	5 847 812
Netto finans		-12 424 715	-5 560 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 707 304	-103 178 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 707 304	-103 178 678
Årsresultat		-98 109 392	-105 481 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 109 392	-105 481 498
Sum overføringer og disponeringer		-98 109 392	-105 481 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	820 457	465 112
Sum varige driftsmidler		64 250 676	63 895 331
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	1 944 654	1 875 283
Sum finansielle anleggsmidler		1 944 654	1 875 283
Sum anleggsmidler		66 195 330	65 770 614
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		706 619	353 402
Andre fordringer		2 570 830	2 553 660
Sum fordringer		3 277 449	2 907 062
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 545 223	7 285 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 545 223	7 285 697
Sum omløpsmidler		24 822 673	10 192 759
SUM EIENDELER		91 018 003	75 963 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Selskapskapital		40 800	40 800
Sum innskutt egenkapital		40 800	40 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-273 668 810	-175 559 418
Sum opptjent egenkapital		-273 668 810	-175 559 418
Sum egenkapital	5	-273 628 009	-175 518 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	340 648 298	222 343 922
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		359 161 098	240 856 722
Sum langsiktig gjeld		359 161 098	240 856 722
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 058 747	9 998 451
Skyldige offentlige avgifter		286 939	227 002
Annen kortsiktig gjeld		1 139 229	399 816
Sum kortsiktig gjeld		5 484 915	10 625 269
Sum gjeld		364 646 013	251 481 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 018 003	75 963 373
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		359 161 098	240 856 722



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 503788

Enheten

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

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	33 068 609	25 968 083
Sum inntekter		33 068 609	25 968 083
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 411 179	1 283 548
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	133 680	95 711
Annen driftskostnad		114 633 525	122 040 623
Sum kostnader		118 753 285	125 888 688
Driftsresultat		-85 684 676	-99 920 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756 738	120 933
Sum finansinntekter		756 738	120 933
Annen rentekostnad		13 354 267	5 847 812
Sum finanskostnader		13 354 267	5 847 812
Netto finans		-12 424 715	-5 560 893
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 707 304	-103 178 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 707 304	-103 178 678
Årsresultat		-98 109 392	-105 481 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 109 392	-105 481 498
Sum overføringer og disponeringer		-98 109 392	-105 481 498



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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	820 457	465 112
Sum varige driftsmidler		64 250 676	63 895 331

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	4	1 944 654	1 875 283
Sum finansielle anleggsmidler		1 944 654	1 875 283

Sum anleggsmidler		66 195 330	65 770 614
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		706 619	353 402
Andre fordringer		2 570 830	2 553 660
Sum fordringer		3 277 449	2 907 062

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 545 223	7 285 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 545 223	7 285 697

Sum omløpsmidler		24 822 673	10 192 759
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		91 018 003	75 963 373
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-273 668 810	-175 559 418
-------------------	--	--------------	--------------



Sum opptjent egenkapital		-273 668 810	-175 559 418
Sum egenkapital	5	-273 628 009	-175 518 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	340 648 298	222 343 922
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		359 161 098	240 856 722
Sum langsiktig gjeld		359 161 098	240 856 722
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 058 747	9 998 451
Skyldige offentlige avgifter		286 939	227 002
Annen kortsiktig gjeld		1 139 229	399 816
Sum kortsiktig gjeld		5 484 915	10 625 269
Sum gjeld		364 646 013	251 481 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 018 003	75 963 373
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		359 161 098	240 856 722



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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 Trollidalen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		31 815 588	24 876 132	31 815 608	37 399 349
Andre driftsinntekter	2	1 253 021	1 091 951	1 012 896	1 012 896
SUM INNETEKTER		33 068 609	25 968 083	32 828 504	38 412 245
KOSTNADER					
Lønn	1	1 037 854	921 021	810 000	900 000
Pensjonskostnader		42 080	38 373	40 000	43 000
Refusjoner	1	-8 744	-990	0	0
Styrehonorar		200 735	198 635	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	1	181 334	164 882	142 410	155 100
Avskrivninger	3	133 680	95 711	0	0
Strøm		1 386 343	1 627 870	1 700 000	2 035 000
Renhold		228 755	225 452	290 000	260 000
Rehabilitering		100 374 748	108 612 498	107 600 000	0
Vedlikehold bygg		1 381 241	1 041 926	500 000	450 000
Vedlikehold VVS		1 206 177	386 952	150 000	100 000
Vedlikehold elektro		99 340	180 472	150 000	100 000
Vedlikehold utvendig anlegg		240 323	988 004	600 000	600 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		3 995	4 097	0	0
Revisjonshonorar	0	50 000	50 000	50 000	56 000
Forretningsførerhonorar		1 017 396	1 017 396	1 017 397	1 017 397
Andre konsulenttjenester		162 595	156 943	250 000	150 000
Telefon/internett		70 849	55 285	50 000	60 000
Årsavgift TV/Internett		2 066 626	1 988 655	2 000 000	2 220 000
Kontingent boligbyggelag		122 400	122 400	122 400	122 400
Forsikringer		1 934 925	1 603 634	1 925 000	2 365 000
Kommunale avgifter		6 325 463	5 953 022	6 550 000	7 267 000
Vakthold		4 652	10 167	12 000	10 000
Andre driftskostnader		490 517	446 282	550 000	500 000
SUM KOSTNADER		118 753 285	125 888 688	124 709 207	18 610 897
DRIFTSRESULTAT		-85 684 676	-99 920 605	-91 880 703	19 801 348
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		756 738	120 933	10 000	350 000
Rentekostnader		13 354 267	5 847 812	11 385 200	16 630 192
Utbytte Gjensidige		172 813	165 987	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-12 424 715	-5 560 893	-11 375 200	-16 280 192
ÅRSRESULTAT		-98 109 392	-105 481 498	-103 255 903	3 521 156
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-98 109 392	-105 481 498	-103 255 903	3 521 156
SUM OVERFØRINGER		-98 109 392	-105 481 498	-103 255 903	3 521 156



BALANSE 2023 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	7	63 430 219	63 430 219
Andre driftsmidler	3	820 457	465 112
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	4	1 944 654	1 875 283
SUM ANLEGGSMIDLER		66 195 330	65 770 614
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		701 209	334 863
Andre restanser		5 410	18 539
Andre fordringer		2 570 830	2 553 660
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		20 614 972	6 423 998
Høyrentekonto		710 074	684 534
Skattetrekk		220 177	177 165
SUM OMLØPSMIDLER		24 822 673	10 192 759
SUM EIENDELER		91 018 003	75 963 373



BALANSE 2023 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 800	40 800
Annen egenkapital		-175 559 418	-175 559 418
Årets resultat		-98 109 392	0
SUM EGENKAPITAL	5	-273 628 009	-175 518 618
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	8	340 648 298	222 343 922
Borettsinnskudd	6	18 512 800	18 512 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		359 161 098	240 856 722
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		10 367	3 436
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 359	121 721
Leverandørgjeld		4 058 747	9 998 451
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		111 713	98 037
Annen kortsiktig gjeld		176 622	176 622
Offentlige avgifter		286 939	227 002
Påløpte renter		671 168	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 484 915	10 625 269
SUM GJELD		364 646 013	251 481 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 018 003	75 963 373
Pantestillelser		359 161 098	240 856 722

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Janne Marie Kronberg Ekelund
Styreleder

Ole-Andre Hagman
Styremedlem

Trine Sagen
Styremedlem

Carina Haug
Styremedlem

Anders Hagerup
Styremedlem

Frode Aasgaard
Styremedlem

Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem

56 Trolldalen 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 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 regnskapskikk.

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 renteendringer.

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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	-432 510	15 566 783
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-98 109 392	-105 481 498
Tilbakeføring avskrivninger	133 680	95 711
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	-489 025	-309 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	118 304 376	89 724 664
Endring i andre langsiktige poster	-69 371	-29 171
B. Årets endring disponible midler	19 770 268	-15 999 293
C. Disponible midler UB	19 337 758	-432 510

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 2023 Trolldalen 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5100 LØNN	870 039	772 720
5101 OVERTID	56 098	48 622
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	111 717	99 679
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-8 744	-990
5801 Motkonto refusjon sykepenger	-8 744	0
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	8 744	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	165 581	150 827
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	15 752	14 055
Sum	1 210 444	1 084 913

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

	2023	2022
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	1 198 382	1 013 566
3690 Parkeringsoblat	54 639	78 385
Sum	-1 253 021	-1 091 951

Note 3 - Andre driftsmidler

	Bil Isuzu	Husqvarna Rider Pro	ATV	Traktor m/utstyr	Ford Ranger	Total
Anskaffet år:	2015	2022	2021	2012	2023	
Antatt levetid i år:	10	5	5	10	10	
Kostpris 01.01	405 000	309 000	86 900	1 101 250		1 902 150
+ Nyanskaffet i året			0	0	559 900	559 900
- Salg/utrangering av anskaffelseskost	405 000	0	0	0	0	405 000
Kostpris 31.12	0	309 000	86 900	1 101 250	559 900	2 057 050
Samlede avskrivninger 01.01	293 625	10 300	31 863	1 101 250	0	1 437 038
+ Avskrivninger i år	40 500	61 800	17 380		14 000	133 680
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrangering	334 125	0		0	0	334 125
Samlede avskrivninger pr. 31.12	0	72 100	49 243	1 101 250	14 000	1 236 593
Bokført verdi pr. 31.12	0	236 900	37 657	0	545 900	820 457

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 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 2023 Trolldalen 1 Borettslag

Note 6 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	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



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Trollaldalen 1 Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	95370592137	61188239241	67140519268	95377048637	95377048912
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2017	2023	2023
Rentesats:	5.70 %	6.20 %	3.60 %	5.35 %	5.35 %
Betingelser:	Byggelån		Delvis rentesikret lån 2,45 % + margin 1,15% til 03/32		
Beregnet innfridd:	06.12.2023	30.09.2042	30.03.2047	13.12.2023	30.12.2065
Opprinnelig lånebeløp:	226 000 000	5 500 000	35 850 000	241 000 000	241 000 000
Lånesaldo 01.01:	120 187 479	4 606 689	97 549 754	0	0
Avdrag i perioden:	238 627 579	133 589	2 374 556	241 000 000	0
Opptak i perioden:	118 440 100	0	0	241 000 000	241 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	4 473 100	95 175 198	0	241 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239241	60	12 793	767 580
	12	12 024	144 288
	40	12 004	480 160
	42	11 862	498 204
	12	10 972	131 664
	34	10 971	373 014
	13	10 810	140 530
	67	10 809	724 203
	42	10 648	447 216
	2	10 647	21 294
	16	9 514	152 224
	12	9 251	111 012
	4	9 190	36 760
	32	8 704	278 528
	8	8 380	67 040
	12	8 279	99 348
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140519268	60	272 205	16 332 300
	12	255 841	3 070 092
	30	255 410	7 662 300
	10	255 402	2 554 020
	16	252 396	4 038 336
	26	252 388	6 562 088
	12	233 449	2 801 388
	34	233 440	7 936 960
	13	230 004	2 990 052
	67	229 995	15 409 665
	42	226 550	9 515 100

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Trolldalen 1 Borettslag

Pantegjeld

	2	226 542	453 084
	16	202 427	3 238 832
	1	196 837	196 837
	11	196 829	2 165 119
	4	195 537	782 148
	32	185 202	5 926 464
	8	178 312	1 426 496
	11	176 159	1 937 749
	1	176 150	176 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95377048912	60	689 269	41 356 140
	12	647 834	7 774 008
	30	646 743	19 402 290
	10	646 722	6 467 220
	16	639 110	10 225 760
	26	639 089	16 616 314
	12	591 132	7 093 584
	34	591 111	20 097 774
	13	582 409	7 571 317
	67	582 388	39 019 996
	42	573 664	24 093 888
	2	573 643	1 147 286
	16	512 580	8 201 280
	1	498 426	498 426
	11	498 404	5 482 444
	4	495 133	1 980 532
	32	468 963	15 006 816
	8	451 517	3 612 136
	11	446 065	4 906 715
	1	446 043	446 043

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 95377048912 har første avdrag 30.03.2026 med kr 409 042

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
60	689 269	390
12	647 834	367
30	646 743	366
10	646 722	366
16	639 110	362
26	639 089	362
12	591 132	334
34	591 111	334
13	582 409	330
67	582 388	329
42	573 664	325
2	573 643	325
16	512 580	290
1	498 426	282
11	498 404	282
4	495 133	280
32	468 963	265
8	451 517	255

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Trolldalen 1 Borettslag

Pantegjeld

11	446 065	252
1	446 043	252

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.)	07.05.2024
Styremedlem	Carina Haug (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Ole-Andre Hagman (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Frode Aasgaard (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Signe Jessica Blankenberg (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Trine Sagen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Anders Hagerup (sign.)	07.05.2024



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 2023, 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 2023, 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

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



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, 13. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-05-13 10:45

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.