



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 212 217
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 270 232	1 942 884
Sum inntekter		2 270 232	1 942 884
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 495 685	1 312 010
Sum kostnader		1 621 195	1 437 520
Driftsresultat		649 037	505 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 472	27 045
Sum finansinntekter		36 472	27 045
Annen finanskostnad		499 342	289 282
Sum finanskostnader		499 342	289 282
Netto finans		-462 870	-262 237
Resultat før skattekostnad		186 167	243 127
Årsresultat		186 167	243 127
Totalresultat		186 167	243 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 167	243 127
Sum overføringer og disponeringer		186 167	243 127



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 643 670	2 643 670
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 345	34 578
Sum anleggsmidler		2 693 015	2 678 248
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 298	41 184
Sum fordringer		45 298	41 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		818 927	620 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 927	620 887
Sum omløpsmidler		864 224	662 071
SUM EIENDELER		3 557 239	3 340 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 964 400	7 150 567
Sum opptjent egenkapital		-6 964 400	-7 150 567
Sum egenkapital		-6 961 200	-7 147 367
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 613 846	9 790 748
Øvrig langsiktig gjeld		671 831	658 107
Sum annen langsiktig gjeld		10 285 677	10 448 855
Sum langsiktig gjeld		10 285 677	10 448 855
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 843	2 281
Leverandørgjeld		8 769	11 552
Annen kortsiktig gjeld		160 150	24 998
Sum kortsiktig gjeld		232 762	38 831
Sum gjeld		10 518 439	10 487 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 557 239	3 340 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499273

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 212 217
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 212 217
TROLLTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 270 232	1 942 884
Sum inntekter		2 270 232	1 942 884
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 495 685	1 312 010
Sum kostnader		1 621 195	1 437 520
Driftsresultat		649 037	505 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 472	27 045
Sum finansinntekter		36 472	27 045
Annen finanskostnad		499 342	289 282
Sum finanskostnader		499 342	289 282
Netto finans		-462 870	-262 237
Resultat før skattekostnad		186 167	243 127
Årsresultat		186 167	243 127
Totalresultat		186 167	243 127
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 167	243 127
Sum overføringer og disponeringer		186 167	243 127



Organisasjonsnr: 950 212 217
TROLLTUN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		100	100
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 345	34 578
Sum anleggsmidler		2 693 015	2 678 248
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		45 298	41 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 927	620 887
Sum omløpsmidler		864 224	662 071
SUM EIENDELER		3 557 239	3 340 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 964 400	7 150 567
Sum opptjent egenkapital	-6 964 400	-7 150 567
Sum egenkapital	-6 961 200	-7 147 367
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 613 846	9 790 748
Øvrig langsiktig gjeld	671 831	658 107
Sum annen langsiktig gjeld	10 285 677	10 448 855
Sum langsiktig gjeld	10 285 677	10 448 855
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 843	2 281
Leverandørgjeld	8 769	11 552
Annen kortsiktig gjeld	160 150	24 998
Sum kortsiktig gjeld	232 762	38 831
Sum gjeld	10 518 439	10 487 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 557 239	3 340 319



Organisasjonsnr: 950 212 217
TROLLTUN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 222

Trolltun Borettslag



Velkommen til årsmøte i Trolltun Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. juni 2024 kl. 18:00, Festplassen i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte om takrehabilitering

Det vil bli avholdt et beboermøte om takrehabilitering rett etter Generalforsamlingen er avsluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Trolltun Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver hos Obos Michael Winnem skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert elektronisk i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 0222 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrun Skrøvset

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fridtjov Bergsgard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Kari Amstein
- Oddveig Haugo Altern

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrun Skrøvset

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tyra Teodora Tronstad

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ane Hjort Guttu
- Mattias Thronsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrun Skrøvset	Bølerlia 107
Nestleder	Tyra Teodora Tronstad	Bølerlia 101
Styremedlem	Marianne Boberg	Bølerlia 103
Styremedlem	Mikkel Hald	Bølerlia 115
Styremedlem	Einar Stoltenberg	Nøklesvingen 10
Varamedlem	Oddveig Bjørg Haugo Altern	Nøklesvingen 16
Varamedlem	Anne Kari Amstein	Bølerlia 97

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Sigrun Skrøvset	Bølerlia 107
Varadelegert	Tyra Teodora Tronstad	Bølerlia 101

Valgkomiteen

Cathrine Kullberg	Nøklesvingen 36
Svein Sjølie	Bølerlia 95

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: trolltun@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Trolltun Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Trolltun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950212217, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

163 20

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Trolltun Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2024 – 2024

Styremøter

Etter forrige generalforsamling har det blitt avholdt 8 styremøter, pluss flere mindre møter rundt oppfølging av enkeltsaker.

Dugnader og sosiale tiltak

Tradisjon tro, ble årets sommerfest avholdt helga etter skolestart. Det nye partyteltet vårt fikk testet seg da uværet Hans kom på besøk. Teltet holdt! Vi har også arrangert både høst- og vårdugnad, der alle bidrar med det de kan og vi samles for litt enkel mat når arbeidsøkta er over. Julegranen ble tent første søndag i advent, med sang og gang rundt juletreet.

Styret har også fått kjøpt inn ny, elektrisk gressklipper til borettslaget.

HMS

Styret delte som vanlig ut batterier til røykvarslerne på røykvarslerdagen 1. desember. Styret har sørget for utlevering av to nye brannslukkere per boenhet, samt henting av de gamle. Styret har loggført dette i borettslagets digitale internkontroll, slik at det blir enkelt for senere styre med etterkontroll og utskifting av disse.

Bøler samfunnshus

Trolltun borettslag eier to andeler i Bøler samfunnshus. Beboer Kjersti Skomsvold følger opp realiseringen av Bøler samfunnshus på vegne av borettslaget.

Vedlikehold

Det har blitt oppdaget skjeggkre i så å si samtlige husrekker, så skadedyrsfirma har sanert nesten samtlige boenheter. Styret er godt i gang med å forberede rehabiliteringen av takene, som er det neste store vedlikeholdsprosjektet. Vi kontakter mange takfirmaer, henter inn tilbud og sjekker referanser. Styret forbereder også beboermøte i etterkant av generalforsamlingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trolltun Borettslag.

Lån

Trolltun Borettslag har et lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trolltun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trolltun Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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. Innhentete 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. 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>.

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TROLLTUN BORETTSLAG ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap		Budsjett	
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		623 240	625 369	623 240	631 462
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		186 167	243 127	252 600	149 000
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-176 902	-245 086	-26 000	-161 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		8 222	-2 130	226 600	-12 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		631 462	623 240	849 840	619 462
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		864 224	662 071		
Kortsiktig gjeld		-232 762	-38 831		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		631 462	623 240		



TROLLTUN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 270 232	1 935 120	2 074 000	2 495 000
Andre inntekter		0	7 764	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 270 232	1 942 884	2 074 000	2 495 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 375	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-72 565	-69 640	-72 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-11 323	-7 523	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-147 239	-210 605	-135 000	-175 000
Forsikringer		-245 383	-220 276	-242 000	-270 000
Kommunale avgifter	8	-696 480	-542 490	-500 000	-788 000
Energi/fyring		-2 741	-4 530	-7 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 807	-158 976	-170 000	-184 000
Andre driftskostnader	9	-132 997	-84 194	-78 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 621 195	-1 437 520	-1 355 400	-1 750 000
DRIFTSRESULTAT		649 037	505 364	718 600	745 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 472	27 045	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-499 342	-289 282	-486 000	-616 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-462 870	-262 237	-466 000	-596 000
ÅRSRESULTAT		186 167	243 127	252 600	149 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		186 167	243 127		



TROLLTUN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 295 160	2 295 160
Tomt		348 510	348 510
Aksjer og andeler	13	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		2 693 015	2 678 248
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 298	41 184
Driftskonto OBOS-banken		505 108	315 330
Sparekonto OBOS-banken		313 818	305 557
SUM OMLØPSMIDLER		864 224	662 071
SUM EIENDELER		3 557 239	3 340 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	14	-6 964 400	-7 150 567
SUM EGENKAPITAL		-6 961 200	-7 147 367
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 613 846	9 790 748
Borettsinnskudd	16	623 800	623 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 285 677	10 448 855
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 769	11 552
Påløpte renter		50 216	2 281
Påløpte avdrag		13 627	0
Energiavregning	18	160 150	24 998
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 762	38 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 557 239	3 340 319



10

Trolltun Borettslag

Pantstillelse	19	11 023 800	11 023 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024

Styret i Trolltun Borettslag

Sigrun Skrøvset/s/

Marianne Boberg/s/

Mikkel
Hald/s/

Einar Stoltenberg/s/

Tyra Teodora
Tronstad/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 776 564
Eiendomsskatt	196 116
Kabel-TV	170 496
Leietillegg for påbygg	112 656
Garasjeleie	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 270 232

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-6 813
Andre konsulentonorarer	-4 510
SUM KONSULENTHONORAR	-11 323

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 162
Drift/vedlikehold VVS	-12 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 525
Kostnader dugnader	-9 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 239

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-196 161
Vann- og avløpsavgift	-357 452
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-696 480

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 917
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000



Verktøy og redskaper	-12 090
Snørydding	-53 053
Andre fremmede tjenester	-677
Trykksaker	-1 108
Andre kostnader tillitsvalgte	-53
Andre kontorkostnader	-370
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-42 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 997

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 304
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 908
SUM FINANSINNTEKTER	36 472

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-499 342
SUM FINANSKOSTNADER	-499 342

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	2 295 160
SUM BYGNINGER	2 295 160

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.20.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

1 andel Bøler samfunnshus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 400 000
Nedbetalt tidligere	609 252
Nedbetalt i år	176 902
	-9 613 846
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 613 846

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-623 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-623 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-48 031
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-48 031
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 160
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER	-524 160
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	4 010
----------------	-------

Fjernvarme	360 000
------------	---------

SUM KOSTNADER	364 010
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-160 150
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	623 800
Pantelån	9 613 846
Påløpte avdrag	13 627
TOTALT	10 251 273

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 295 160
Tomt	348 510
TOTALT	2 643 670



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82971359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Etterarb. panelbytte	
2019	Nye utelamper	Skiftet alle utelamper i alle inngangspartier (lfø-Glob Opal art. nr 6040-500-10). Skiftet lamper ved festplass/gavlvegg.
2018	snøfangere	Satt opp manglende snøfangere langs rekken fra nr. 103 til 115 og fra Nøklesvingen 2 til 8.
2018	Panelbytte	
2018	Drenering	Drenering NS 12-14 deler av sørsiden og vestsiden.
2017	Radonmåling foretatt i alle hus	
2017	Oppgradert strømtilførsel til garasjen	Det er nå mulig å installere ladere til el-bil.
2004	Drenering/vedl. radiatoranlegg	Drenering av Bølerlia 97 - 103, samt vedlikehold av radiatoranlegg.
2003	Asfalterte veier i brl.	
2002	Div utendørsoppgraderinger	Festplass, søppeloppstillingsplasser og gangstier ble oppgradert.



2001	Drenering/Sjekk EL-anlegg	Det ble foretatt omfattende dreneringsarbeider og vedlikehold av tilbygg på borettslagets ansvar. Det ble også foretatt en omfattende sjekk på det elektriske anlegget i leilighetene.
1997	Etterisolering gulv	Det ble foretatt etterisolering av leilighetens gulv mellom etg. og kjeller, samt gulv mellom 2 etg. og loft.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 222 Selskapsnavn: Trolltun Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.