



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 932 756  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
TROLLKLEIVA 26-28  
Forretningsadresse: V/Sørlandet Boligbyggerlag  
Rådhusgata 14B  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ingrid Harmens Rosendahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 01.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	677 918	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>677 918</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	902 899	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>902 899</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-224 981</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		195	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		15 583	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 583</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 388</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-240 369</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-240 369</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-240 369</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	240 369	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>240 369</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer	6	88 976	11 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		105 356	132 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 356	132 097
Sum omløpsmidler	4	194 332	143 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 332</b>	<b>143 097</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum opptjent egenkapital		-97 272	143 097
Sum egenkapital	5	-97 272	143 097
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	281 658	0
Sum annen langsiktig gjeld		281 658	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>281 658</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 739	0
Annen kortsiktig gjeld		207	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>9 946</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>291 604</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>194 332</b>	<b>143 097</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 618961

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 932 756  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
TROLLKLEIVA 26-28  
Forretningsadresse: V/Sørlandet Boligbyggerlag  
Rådhusgata 14B  
4611 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Ingrid Harmens Rosendahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 994 932 756  
ETERSEKSJONSSAMEIET  
TROLLKLEIVA 26-28

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	677 918	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>677 918</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3	902 899	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>902 899</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-224 981</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		195	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		15 583	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 583</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 388</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-240 369</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-240 369</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-240 369</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	240 369	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>240 369</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 994 932 756  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
TROLLKLEIVA 26-28

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer	6	88 976	11 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		105 356	132 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 356	132 097
Sum omløpsmidler	4	194 332	143 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 332</b>	<b>143 097</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum opptjent egenkapital		-97 272	143 097
Sum egenkapital	5	-97 272	143 097
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	281 658	0
Sum annen langsiktig gjeld		281 658	0
Sum langsiktig gjeld		281 658	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 739	0
Annen kortsiktig gjeld		207	0
Sum kortsiktig gjeld	4	9 946	0



Sum gjeld	291 604	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	194 332	143 097



Organisasjonsnr: 994 932 756  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
TROLLKLEIVA 26-28

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Resultatrapport klient 298 EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		104 000	0	104 000	115 200
Inndekning av renter/avdrag felleslån		31 293	0	30 740	40 383
Andre driftsinntekter	1	542 625	0	500 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>677 918</b>	<b>0</b>	<b>634 740</b>	<b>155 583</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførerhonorar		13 750	0	13 750	17 000
Vedlikehold/serviceavtaler	2	841 644	0	832 000	32 200
Forsikring		43 462	0	60 000	63 000
Andre driftsutgifter	3	4 043	0	3 000	3 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>902 899</b>	<b>0</b>	<b>908 750</b>	<b>115 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-224 981</b>	<b>0</b>	<b>-274 010</b>	<b>40 383</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		195	0	0	0
Rentekostnad		15 583	0	9 800	15 803
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-15 388</b>	<b>0</b>	<b>-9 800</b>	<b>-15 803</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-240 369</b>	<b>0</b>	<b>-283 810</b>	<b>24 580</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	5	240 369	0	-283 810	24 580
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>240 369</b>	<b>0</b>	<b>-283 810</b>	<b>24 580</b>

EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28



## Balanserapport klient 298 EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		25 348	0
Forskutting for andelseiere		0	11 000
Andre fordringer	6	63 628	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		105 356	132 097
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>4</b>	<b>194 332</b>	<b>143 097</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 332</b>	<b>143 097</b>

EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28



## Balanserapport klient 298 EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		143 097	143 097
Årets resultat		-240 369	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-97 272</b>	<b>143 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	281 658	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>281 658</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7	0
Gjeld til forretningsfører		200	0
Leverandørgjeld		9 739	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>9 946</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>291 604</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>194 332</b>	<b>143 097</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Edmund Haaland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Terje Kofod  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kyrre Engelstad  
Styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28



## Noter 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

#### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld 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.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Gjelder rehabilitering tak minus strøm til Egeland i arbeidsperioden.

### Note 2 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	9 488	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	832 156	0
<b>Sum</b>	<b>841 644</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 043	0
<b>Sum</b>	<b>4 043</b>	<b>0</b>



## Noter 2022

### Note 4 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>143 097</b>	<b>0</b>
Årets resultat	-240 369	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	281 658	0
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>41 289</b>	<b>0</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>184 386</b>	<b>143 097</b>
Omløpsmidler	194 332	143 097
- Kortsiktig gjeld	9 946	0
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>184 386</b>	<b>143 097</b>

### Note 5 - Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital 01.01	143 097	0
Årets resultat	-240 369	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-97 272</b>	<b>143 097</b>

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

### Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av kostnader som gjelder neste regnskapsår kto. 1790 kr. 63253,- og gebyr kto.1517 kr. 375,-.

### Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	<b>Dnb</b>
Lånenummer:	<b>16365301739</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente 6,00 %
Beregnet innfridd:	09.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	300 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	18 342
Opptak i perioden:	300 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>281 658</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365301739	3	93 886	281 658

EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28



Noter 2022

---

**Langsiktig gjeld**

Sameiet har vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld. Inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden, ikke sameiebrøken.



Resultat og balanse med noter for EIERSEKSJONSSAMEIET  
TROLLKLEIVA 26-28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 26-28**

Styreleder	Edmund Haaland (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Terje Kofod (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Kyrre Engelstad (sign.)	16.04.2023



Rådhusgata 14 B  
4611 Kristiansand  
www.sobo.no  
Org.nr 950 261 862 MVA

Telefon 38 07 90 70  
E-post post@sobo.no  
Autorisert regnskapsførerfirma

Til Eierseksjonssameiet Trollkleiva 26-28

Kristiansand, 27. mars 2023

### Erklæring

Årets regnskap for 2022 for Eierseksjonssameiet Trollkleiva 26-28 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å måtte velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr.240.369,-. Underskuddet skyldes lånefinansiert vedlikehold til rehabilitering av tak. Hele underskuddet dekkes inn av lånet.

Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2022 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12. 2022.

Sørlandet Boligbyggelag

Ole Fritjof Godtfredsen  
autorisert regnskapsfører