



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### 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, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 942 884	1 764 852
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 942 884</b>	<b>1 764 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	116 724
Annen driftskostnad		1 312 010	1 137 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 437 520</b>	<b>1 254 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 364</b>	<b>510 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 045	26 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 045</b>	<b>26 507</b>
Annen finanskostnad		289 282	185 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>289 282</b>	<b>185 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 237</b>	<b>-158 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		243 127	351 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 643 670	2 643 670
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 578	100
Sum anleggsmidler		2 678 248	2 643 770
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		41 184	38 304
Sum fordringer		41 184	38 304
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 887	625 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 887	625 129
Sum omløpsmidler		662 071	663 433
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 340 319</b>	<b>3 307 203</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 150 567	7 393 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 150 567</b>	<b>-7 393 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 147 367</b>	<b>-7 390 495</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 790 748	10 035 834
Øvrig langsiktig gjeld		658 107	623 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 448 855</b>	<b>10 659 634</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 448 855</b>	<b>10 659 634</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 281	1 100
Leverandørgjeld		11 552	17 978
Annen kortsiktig gjeld		24 998	18 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 831</b>	<b>38 063</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 487 686</b>	<b>10 697 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 340 319</b>	<b>3 307 203</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466762

**Enheten**

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

**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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

**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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 950 212 217  
TROLLTUN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 942 884	1 764 852
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 942 884</b>	<b>1 764 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	116 724
Annen driftskostnad		1 312 010	1 137 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 437 520</b>	<b>1 254 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 364</b>	<b>510 628</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 045	26 507
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 045</b>	<b>26 507</b>
Annen finanskostnad		289 282	185 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>289 282</b>	<b>185 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 237</b>	<b>-158 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		243 127	351 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>



Organisasjonsnr: 950 212 217  
TROLLTUN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		100	100
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	100
Sum anleggsmidler		2 678 248	2 643 770
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		41 184	38 304
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 887	625 129
Sum omløpsmidler		662 071	663 433
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 340 319</b>	<b>3 307 203</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 150 567	7 393 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 150 567</b>	<b>-7 393 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 147 367</b>	<b>-7 390 495</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 790 748	10 035 834
Øvrig langsiktig gjeld	658 107	623 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 448 855</b>	<b>10 659 634</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 448 855</b>	<b>10 659 634</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 281	1 100
Leverandørgjeld	11 552	17 978
Annen kortsiktig gjeld	24 998	18 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>38 831</b>	<b>38 063</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 487 686</b>	<b>10 697 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 340 319</b>	<b>3 307 203</b>



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



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**



# Årsmøte 2023

Trolltun Borettslag

31. mai 2023

Selskapsnummer: 222





## 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:

31. mai 2023 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.

### 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 valgkomité

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 foreslår at vår rådgiver i Obos Michael Winnem er møteleder.

### 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 i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000,-



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000,-

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 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Stoltenberg
- Marianne Boberg
- Tyra Tronstad

**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 Tronstad

Sak 9

## Valg av valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Cathrine Kullberg
- Svein Sjøli



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marte Thomsen	Bølerlia 93
Nestleder	Olve Aaberge Sande	Nøklesvingen 4
Styremedlem	Mikkel Hald	Bølerlia 115
Styremedlem	Tina Jonsbu	Bølerlia 111
Styremedlem	Sigrun Skrøvset	Bølerlia 107
Varamedlem	Anne Kari Amstein	Bølerlia 97
Varamedlem	Tanja Eli Sæter	Nøklesvingen 22

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Olve Aaberge Sande Nøklesvingen 4

#### Varadelegert

Tina Jonsbu Bølerlia 111

### Valgkomiteen

Cathrine Kullberg Nøklesvingen 36  
Heidi Rognskog Nøklesvingen 18

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [trolltun@styrommet.no](mailto:trolltun@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **STYRETS BERETNING 2022/2023**

### **Styremøter**

Etter forrige generalforsamling har det blitt avholdt 10 styremøter.

### **Dugnader og sosiale tiltak:**

I august har vi avholdt borettslagets årlige sommerfest. Styret bidro med god drikke og lammelår - og beboere med deilig tilbehør, kaffe og kaker.

Som vanlig har vi gjennomført to dugnader– høst og vår.

I god tradisjon ble julegranen tent første søndag i advent, med sang og arm i arm rundt treet og servering av gløgg og pepperkaker som vi pleier.

### **Obos tar grønt ansvar og gir tilbake**

Etter initiativ og søknad fra plantegruppa har vi fått innvilget 16000 kr fra Obos til pallehage. Plantegruppa har kjøpt inn jord, gjødsel, paller og planter. Plantegruppa har etablert pallehagen på festplassen og sørger for planting og vanning. Styret har montert ny felles utekran og hageslange på endeveggen av Bølerlia 103.

### **Miljøtiltak**

Styret har søkt og fått innvilget 25729,- kr fra Obos til nye partytelt til festplassen som nå er kjøpt inn. De gamle teltene var utslitte. Nye telt var etterlengtet og gjør det mulig å bruke festplassen til generalforsamling, sommerfest og lignende.

### **HMS**

Styret har gjennomført brannvernrunde 01 desember der vi delte ut batterier til røykvarslere, sjekket brannapparater og snakket om rutiner ved brann.

### **Nye innflyttere**

Nøklesvingen 12 ble solgt til Johanne Hestvold og Gaute Tenold Aase i 2023. Styret ønsker dem velkommen!

### **Vedlikehold**

Vi har skiftet ut energimålerne.

### **Planlagt vedlikehold nærmeste år:**

Ifølge vedlikeholdsplan bør det gjennomføres vedlikeholdsspyling av dreneringssystem.

Det neste større prosjekt i vedlikeholdsplanene er nytt tak. Borettslaget bør sette i gang forberedelse av renovering av tak i 2023.



**Garasjer**

Ansvarlig Einar Stoltenberg

**Garasjeeiere nummerert, oppdatert 2022:**

- 1 Arild Yttri
- 2 Einar og Kirvil Stoltenberg
- 3 Mikkel Hald/Dina Hald
- 4 Dagfinn Fjelddalen/Ingwill Gjelsvik
- 5 Jan Altern/ Oddveig Altern
- 6 Tina Jonsbu/ Morten Kildevæld Larsen
- 7 Kristine Fornes/Jørund Fluge Samuelsen
- 8 Fridtjov Bergsgard / Hege Reinholt

**Prioritert venteliste, oppdatert 2022:**

1. Anne Thomassen, Nøklesvingen 30, søknad 27.01. 2010
2. Dordi Strøm og Simon Malkenes, Nøklesvingen 20, søknad september 2011.
3. Ane Hjort Guttu, søknad 28 januar 2012
4. Stein Mella, søknad 14. mai 2012
5. Kaja Gjedebo søknad 31. Mai 2012
- 6: Torunn Skjelland 5.07.2012
7. Håvar Hanssen, 31.01.2014
8. Fredrik Raddum, 22. April 2014
9. André Granly, 11.11.2015
10. Cathrine Kullberg og Erling Dokk Holm 21.04 2016
11. Atle Hynne og Mariken Kramer 02.04 2017
12. Sigrun Skrøvseth



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vvs-vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trolltun Borettslag.

### **Lån**

Trolltun Borettslag har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises 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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.: 987 019 713 MVA, [www.pwc.no](http://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 avviklet.

#### 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, 27. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

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.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>625 370</b>	<b>547 240</b>	<b>625 369</b>	<b>690 170</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		243 127	351 962	308 600	252 600
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-245 086	-273 832	-271 000	-207 000
Innsk. øremerk. bankkto		-171	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 130</b>	<b>78 130</b>	<b>37 600</b>	<b>45 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>623 240</b>	<b>625 370</b>	<b>662 969</b>	<b>735 770</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		662 071	663 433		
Kortsiktig gjeld		-38 831	-38 063		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>623 240</b>	<b>625 370</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 935 120	1 764 852	1 810 000	2 074 000
Andre inntekter	3	7 764	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 942 884</b>	<b>1 764 852</b>	<b>1 810 000</b>	<b>2 074 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-14 424	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-110 000	-102 300	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 640	-67 940	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-7 523	-9 963	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-210 605	-104 406	-135 000	-135 000
Forsikringer		-220 276	-202 689	-211 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-542 490	-507 107	-523 000	-500 000
Energi/fyring		-4 530	-1 840	-12 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 976	-147 455	-153 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-84 194	-84 700	-77 000	-78 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 437 520</b>	<b>-1 254 224</b>	<b>-1 332 400</b>	<b>-1 355 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>505 364</b>	<b>510 628</b>	<b>477 600</b>	<b>718 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 045	26 507	5 000	20 000
Finanskostnader	12	-289 282	-185 173	-174 000	-486 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-262 237</b>	<b>-158 666</b>	<b>-169 000</b>	<b>-466 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>243 127</b>	<b>351 962</b>	<b>308 600</b>	<b>252 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		243 127	351 962		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 295 160	2 295 160
Tomt		348 510	348 510
Aksjer og andeler	14	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		34 478	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 678 248</b>	<b>2 643 770</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		41 184	38 304
Driftskonto OBOS-banken		315 330	171 793
Sparekonto OBOS-banken		305 557	453 336
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>662 071</b>	<b>663 433</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 340 319</b>	<b>3 307 203</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-7 150 567	-7 393 695
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 147 367</b>	<b>-7 390 495</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 790 748	10 035 834
Borettsinnskudd	17	623 800	623 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	34 307	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 448 855</b>	<b>10 659 634</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 552	17 978
Påløpte renter		2 281	1 100
Energiavregning	19	24 998	18 985
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>38 831</b>	<b>38 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 340 319</b>	<b>3 307 203</b>



11

Trolltun Borettslag

Pantstillelse	20	11 023 800	11 023 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023

Styret i Trolltun Borettslag

Marte Thomsen/s/

Mikkel Hald/s/

Tina  
Jonsbu/s/

Sigrun Skrøvset/s/

Olve Aaberge  
Sande/s/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 544 748
Kabel-tv	153 216
Eiendomsskatt	124 776
Leietillegg påbygg	97 980
Garasje	14 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 935 120</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

OBOS miljøfondet	7 764
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 764</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-7 523
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 523</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 110
Drift/vedlikehold VVS	-155 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 544
Kostnader dugnader	-4 450
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-210 605</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-124 818
Vann- og avløpsavgift	-289 828
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-124 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-542 490</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 448
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000
Snørydding	-48 495
Andre fremmede tjenester	-517
Trykksaker	-1 025
Andre kontorkostnader	-1 064
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 489
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-8 221
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-84 194</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	724
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 392
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 929
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 045</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-289 282
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-289 282</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	2 295 160
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 295 160</b>

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: 14****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Bøler samfunnshus	100
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>100</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 400 000
Nedbetalt tidligere	364 166
Nedbetalt i år	245 086
	<b>-9 790 748</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 790 748</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959 -623 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -623 800****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -34 307

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -34 307****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -392 400

**SUM INNTEKTER -392 400****KOSTNADER**

Administrasjon 3 893

Vedlikehold 3 509

Fjernvarme 360 000

**SUM KOSTNADER 367 402****SUM ENERGIAVREGNING -24 998**

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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	623 800
Pantelån	9 790 748
<b>TOTALT</b>	<b>10 414 548</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 295 160
Tomt	348 510
<b>TOTALT</b>	<b>2 643 670</b>



## 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering (ved henvendelse til styret kan man få en egen detaljert oversikt)

ÅR	TILTAK	UTFØRT ARBEID
2021	Panelbytte	Resterende arbeid knyttet til panelbytte justeringer av utført arbeid.
2019 / 2020	Panelbytte	Nytt panel og isolasjon på sørsiden og alle endeveggen. Forlenget beslag mellom panel og tak på vindfang. Hevet tak i overkant i oppløft for bedre fall. Utskifting av alle lamper ved inngangsparti og lamper på endevegger. Byttet alle nedløpsrør. Branniltak mellom enhetene ifbm panelbytte og branniltak mellom oppløft
2018	Montert 3 fartshumper. Montert manglende snøfangere i halve borettslaget	Videre arbeid med snøfangere krever feste under takplater og er en større inngripen
2017	Radonmåling foretatt i alle hus	Det var målt verdier i to av enhetene og tiltak ble iverksatt i privat regi.
2017	Oppgradert strømtilførsel til garasjen	Det er nå mulig å installere ladere til el-bil.
2016	Drenering av grunnmurer og etablering av nye uttrekksledninger fra private eiendommer til felles kanal.	Arbeid utført av Enwa mellom 2017 og 2017.
2015	Rørbytte montert strupeventiler i varmeanlegg	Utført av Enwa PMI
2005 - 2014	En rekke mindre tiltak gjennomført, uteområde, festplass, vedlikehold, takrenner	Se eget dokument: Oversikt over vedlikeholdsarbeid t.o.m. 2020.docx
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 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

**Selskapsnummer:** 222 **Selskapsnavn:** Trolltun Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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