



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 071 411
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O Jeanett Størkersen
Tuftebakken 9K
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Størkersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 505 714	3 932 973
Sum inntekter		3 736 024	4 116 860
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	107 900	107 911
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 705 179	2 035 277
Sum kostnader		1 813 079	2 143 188
Driftsresultat		1 922 945	1 973 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	4 316	3 888
Sum finanskostnader	14	151 426	221 922
Netto finans		-147 111	-218 034
Ordinært resultat før skattekostnad		1 692 635	1 789 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 692 635	1 789 785
Årsresultat		1 775 835	1 755 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 775 835	1 755 639
Sum overføringer og disponeringer		1 775 835	1 755 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16, 19	61 900 615	61 900 615
Sum varige driftsmidler		61 900 615	61 900 615
Sum anleggsmidler		62 124 475	62 123 767
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	56 614
Andre fordringer		290 618	385 999
Sum fordringer		290 618	442 612
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 608 841	1 005 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 384 981	782 737
Sum omløpsmidler		1 675 599	1 225 349
SUM EIENDELER		63 800 074	63 349 116
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		14 098 176	12 342 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		15 877 511	14 101 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	11 820 704	13 167 731
Øvrig langsiktig gjeld	18,19	35 812 300	35 812 300
Sum annen langsiktig gjeld		47 633 004	48 980 031
Sum langsiktig gjeld		47 633 004	48 980 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 367	216 756
Annen kortsiktig gjeld	19,20	50 192	50 652
Sum kortsiktig gjeld		289 559	267 408
Sum gjeld		47 922 563	49 247 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 800 074	63 349 116



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 310867

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 071 411
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O Jeanett Størkersen
Tuftebakken 9K
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Størkersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 985 071 411
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 505 714	3 932 973
Sum inntekter		3 736 024	4 116 860
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	107 900	107 911
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 705 179	2 035 277
Sum kostnader		1 813 079	2 143 188
Driftsresultat		1 922 945	1 973 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	4 316	3 888
Sum finanskostnader	14	151 426	221 922
Netto finans		-147 111	-218 034
Ordinært resultat før skattekostnad		1 692 635	1 789 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 692 635	1 789 785
Årsresultat		1 775 835	1 755 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 775 835	1 755 639
Sum overføringer og disponeringer		1 775 835	1 755 639



Organisasjonsnr: 985 071 411
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16,19	61 900 615	61 900 615
Sum varige driftsmidler		61 900 615	61 900 615

Sum anleggsmidler		62 124 475	62 123 767
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	56 614
Andre fordringer		290 618	385 999
Sum fordringer		290 618	442 612

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 608 841	1 005 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 384 981	782 737

Sum omløpsmidler		1 675 599	1 225 349
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		63 800 074	63 349 116
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		14 098 176	12 342 537
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		15 877 511	14 101 676
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	11 820 704	13 167 731
Øvrig langsiktig gjeld	18,19	35 812 300	35 812 300
Sum annen langsiktig gjeld		47 633 004	48 980 031



Sum langsiktig gjeld		47 633 004	48 980 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 367	216 756
Annen kortsiktig gjeld	19,20	50 192	50 652
Sum kortsiktig gjeld		289 559	267 408
Sum gjeld		47 922 563	49 247 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 800 074	63 349 116



Organisasjonsnr: 985 071 411
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2021		Trollskogen Borettslag			
	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 431 217	3 444 778	3 520 874	3 446 469
IN-nedkviktering		230 311	175 000	183 887	196 000
Andre driftsinntekter	2	74 497	72 420	412 099	75 920
Sum inntekter		3 736 024	3 692 198	4 116 860	3 718 389
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 900	7 900	7 911	7 900
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	5	6 694	6 694	6 750	7 169
Forretningsførerhonorar		79 152	79 152	79 152	79 152
Konsulenttjenester	6	10 950	11 500	11 583	9 325
Drift og vedlikehold	7	390 062	561 750	762 232	364 130
Kostnader TV/Internett		242 180	243 168	238 481	255 408
Forsikringsskader	8	10 000	0	0	0
Forsikring	9	174 796	168 863	165 259	186 670
Kontingenter		10 500	10 500	10 500	10 500
Eiendomsavgift og renovasjon	10	571 508	578 177	571 040	592 576
Energi og brensel	11	107 574	117 100	96 246	130 000
Andre driftskostnader	12	101 763	87 273	94 034	90 800
Sum kostnader		1 813 079	1 972 076	2 143 188	1 833 630
Driftsresultat		1 922 945	1 720 122	1 973 672	1 884 759
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	4 316	1 084	3 888	1 547
Finanskostnader	14	151 426	139 641	221 922	143 403
Resultat finansposter		-147 111	-138 557	-218 034	-141 856
Årets resultat		1 775 835	1 581 565	1 755 639	1 742 903
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 775 835	0	1 755 639	0
Sum disponeringer		1 775 835	0	1 755 639	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		957 941	957 941	856 088	1 386 040
Periodens resultat		1 775 835	1 581 565	1 755 639	1 742 903
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-339 675	0
Avdrag på lån		-1 116 717	-1 138 061	-1 129 409	-1 114 240
IN nedkviktering		-230 311	-175 000	-183 887	-196 000
Innskudd øremerkede midler		-708	-334	-815	-447
Endring i disponible midler		428 099	268 169	101 853	432 216
Sum disponible midler		1 386 040	1 226 110	957 941	1 818 256



Balanse desember 2021 Trollskogen Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 19	54 900 615	54 900 615
Tomter	16, 19	7 000 000	7 000 000
Sum varige driftsmidler		61 900 615	61 900 615
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	17	223 860	223 152
Sum finansielle anleggsmidler		223 860	223 152
Sum anleggsmidler		62 124 475	62 123 767
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	56 614
Forskuddsfakturerte kostnader		290 618	268 633
Fordring finansieringsforetak		0	113 227
Andre fordringer		0	4 139
Sum fordringer		290 618	442 612
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 384 259	782 012
Innestående på skattetrekkkonto		722	726
Sum bankinnskudd og kontanter		1 384 981	782 737
Sum omløpsmidler		1 675 599	1 225 349
SUM EIENDELER		63 800 074	63 349 116

Trollskogen Borettslag



Balanse desember 2021 Trollskogen Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital 01.01		14 098 176	12 342 537
Årets endringer i egenkapital		1 775 835	1 755 639
Sum egenkapital 31.12		15 877 511	14 101 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	11 820 704	13 167 731
Borettsinnskudd	18, 19	35 812 300	35 812 300
Sum langsiktig gjeld		47 633 004	48 980 031
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 367	216 756
Påløpne renter		5 976	5 390
Påløpne avdrag	19, 20	44 216	45 262
Sum kortsiktig gjeld		289 559	267 408
Sum gjeld		47 922 563	49 247 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 800 074	63 349 116

31.12.21

Trollskogen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jeanette Størkersen
Styreleder

Herleif Johan Matsson
Styremedlem

Atle Stai
Styremedlem

Finn Devold
Styremedlem

Trollskogen Borettslag



Trollskogen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Trollskogen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	1 836 408	1 836 408	1 836 408	1 836 408
Garasjeleie	48 600	48 600	48 600	48 600
Tilleggs lån	279 384	279 454	294 996	277 197
Renteutgifter IN lån	125 909	130 176	218 537	136 224
TV - Internett	243 168	243 168	235 008	255 408
Avdrag lån	858 868	868 092	848 445	844 248
Alarmoverføring	38 880	38 880	38 880	48 384
Sum	3 431 217	3 444 778	3 520 874	3 446 469

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter el-billading	2 077	0	0	3 500
Andre inntekter	72 420	72 420	412 099	72 420
Sum	74 497	72 420	412 099	75 920

Kr 72 420 er garasjeleie fra Sameiet Workinnmarka Panorama.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	0	11	0
Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	7 900	7 900
Sum	7 900	7 900	7 911	7 900

Borettslaget har ingen fast ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000	100 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	6 694	6 694	6 750	7 169
Sum	6 694	6 694	6 750	7 169

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester og inkl. mva.

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Honorar juridisk og økonomisk rådgivning	0	5 000	5 083	2 500
Teknisk rådgivning	10 950	6 500	6 500	6 825
Sum	10 950	11 500	11 583	9 325

Kr 6 825,- årlig lisens Bevar-HMS, kr 4 125,- bistand fra INOR AS ang, ladeanlegg til EL-Bil.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	127 295	129 300	129 740	122 200
Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 903	255 000	506 341	56 600
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	161 613	177 450	126 152	19 100
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	1 700
Annet vedlikehold	0	0	0	20 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	22 251	0	0	144 530
Sum	390 062	561 750	762 232	364 130

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

Note 8 - Forsikringskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Kostnad forsikringskade	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Egenandel på en skadesak.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	171 279	165 463	161 585	183 270
Premie sikringsfond felleskostnader	3 517	3 400	3 674	3 400
Sum	174 796	168 863	165 259	186 670

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	421 359	426 968	419 831	442 427
Eiendoms- og festeavgift	150 149	151 209	151 209	150 149
Sum	571 508	578 177	571 040	592 576

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	107 574	117 100	96 246	130 000
Sum	107 574	117 100	96 246	130 000

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leie lokale og felleskostnader	2 813	3 000	2 500	3 000
Renhold	72 385	69 673	75 195	72 500
Annen leiekostnad	0	0	2 077	0
Verktøy	291	1 300	880	0
Driftsmateriale	1 677	0	0	1 500
Datautstyr (hardware)	14 875	0	0	0
Kontorrekvisita	788	700	490	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	2 000	5 000
Elektronisk kommunikasjon	2 940	0	1 125	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	69	0
Bank og kortgebyrer	617	600	563	700
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	210	1 000	0	2 500
Andre driftskostnader	2 168	3 000	6 135	2 600
Sum	101 763	87 273	94 034	90 800

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	4 316	1 084	3 888	1 547
Sum	4 316	1 084	3 888	1 547

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	151 426	139 641	221 922	143 403
Sum	151 426	139 641	221 922	143 403

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 15 - Bygninger

Anskaffelsesår 2003/2004

Kostpris opprinnelig	21 535 000
Tilgang i 2004	33 003 000
Tilkobling digitale strømmålere 2004	22 940
Infrastruktur til El-bil lading, 2020	339 675
Bokført verdi pr. 31.12.	54 900 615

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2021:	Kjøpesum:	Fellesgjeld:	Kjøpesum + andel fellesgjeld:
1 stk 4-roms	3 785 000	293 644	4 078 644

Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt:	7 000 000
--------------------------------	------------------

Gnr 118/ bnr. 1482, seksjon 1
Gnr 118/ bnr. 1483 (36/71-deler)
Tomten er kjøpt i 2003

Note 17 - Øremerkede midler

	2021	2020
Saldo pr. 01.01	223 152	222 337
Innskudd	708	815
Sum	223 860	223 152

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	35 812 300	35 812 300
Sum	19	35 812 300

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	47 677 220	49 025 293
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	61 900 615	61 900 615

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale på lån nr 7560.82.12590.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Maling av bygningsmassen	IN-lån
Lånenummer:	12126512706	75608212590
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004
Rentesats:	1.89 %	1.89 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.09.2023	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	28 111 000
Lånesaldo 01.01:	742 500	9 958 903
Avdrag i perioden:	270 000	1 139 051
Lånesaldo 31.12:	472 500	8 819 851
Andelssaldo 01.01:	0	2 511 590
Innbetalt IN i perioden:	0	291 288
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	230 311
Andelssaldo 31.12:	0	2 572 568
Sum pantegjeld for lån:	472 500	11 392 419

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126512706	1	16 490	16 490
	2	14 982	29 964
	1	14 935	14 935
	2	14 907	29 814
	3	14 747	44 241
	2	14 653	29 306
	4	14 115	56 460
	7	13 522	94 654
	2	13 173	26 346
	1	13 051	13 051
	2	12 382	24 764
	2	12 250	24 500
	1	11 911	11 911
	3	11 779	35 337
	1	11 307	11 307
	1	9 423	9 423
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 75608212590	1	591 194	591 194
	1	484 912	484 912

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

2	438 414	876 828
1	433 985	433 985
1	428 848	428 848
1	398 558	398 558
1	389 701	389 701
1	367 559	367 559
1	356 488	356 488
2	345 417	690 834
1	340 988	340 988
1	314 418	314 418
1	303 037	303 037
1	285 633	285 633
2	280 319	560 638
1	272 348	272 348
1	265 705	265 705
1	256 848	256 848
1	247 089	247 089
1	243 563	243 563
1	199 279	199 279
1	135 067	135 067
1	121 700	121 700
1	119 567	119 567
1	88 568	88 568
1	46 498	46 498



Resultat og balanse med noter for Trollskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollskogen Borettslag

Styreleder	Jeanette Størkersen (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Herleif Johan Matsson (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Finn Devold (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Atle Stai (sign.)	01.04.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trollskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgje 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 07. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U6WZO-EMCM0-G3QFL-C8DU0-AV44L-08K1Z



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-07 20:31:35 UTC



Penneo Dokumentnøkket: U6WZO-EMCM0-G3QFL-C8DU0-AV44L-08K1Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>