



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 071 411
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Atle Stai
Tuftebakken 7A
9016 TROMSØ

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: Atle Stai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 571 442	3 756 131
Sum inntekter		3 807 018	3 995 022
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	107 900	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	2 376 491	2 127 676
Sum kostnader		2 484 390	2 235 576
Driftsresultat		1 322 628	1 759 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	55 308	28 156
Sum finanskostnader	16	355 696	240 315
Netto finans		-300 389	-212 159
Ordinært resultat før skattekostnad		1 022 239	1 547 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 087 051	1 520 555
Årsresultat		1 022 239	1 547 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 022 239	1 547 287
Sum overføringer og disponeringer		1 022 239	1 547 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 21	61 900 615	61 900 615
Sum varige driftsmidler		61 900 615	61 900 615
Sum anleggsmidler		62 135 240	62 128 293
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		323 707	299 890
Sum fordringer		323 707	299 890
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	1 687 863	1 669 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 238	1 441 601
Sum omløpsmidler		1 776 944	1 741 491
SUM EIENDELER		63 912 185	63 869 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		17 421 297	15 874 011
Sum egenkapital		18 447 036	17 424 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	9 355 939	10 330 215
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	35 812 300	35 812 300
Sum annen langsiktig gjeld		45 168 239	46 142 515
Sum langsiktig gjeld		45 168 239	46 142 515
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 014	258 285
Annen kortsiktig gjeld	21,22	36 896	44 187
Sum kortsiktig gjeld		296 910	302 471
Sum gjeld		45 465 148	46 444 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 912 185	63 869 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393603

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 071 411
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Atle Stai
Tuftebakken 7A
9016 TROMSØ

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: Atle Stai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 985 071 411
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 571 442	3 756 131
Sum inntekter		3 807 018	3 995 022
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	107 900	107 900
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 376 491	2 127 676
Sum kostnader		2 484 390	2 235 576
Driftsresultat		1 322 628	1 759 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	55 308	28 156
Sum finanskostnader	16	355 696	240 315
Netto finans		-300 389	-212 159
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 022 239	1 547 287
Årsresultat		1 022 239	1 547 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 022 239	1 547 287
Sum overføringer og disponeringer		1 022 239	1 547 287



Organisasjonsnr: 985 071 411
TROLLSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18,21	61 900 615	61 900 615
Sum varige driftsmidler		61 900 615	61 900 615
Sum anleggsmidler		62 135 240	62 128 293
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		323 707	299 890
Sum fordringer		323 707	299 890
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	1 687 863	1 669 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 453 238	1 441 601
Sum omløpsmidler		1 776 944	1 741 491
SUM EIENDELER		63 912 185	63 869 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		17 421 297	15 874 011
Sum egenkapital		18 447 036	17 424 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	21,22	9 355 939	10 330 215
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	35 812 300	35 812 300
Sum annen langsiktig gjeld		45 168 239	46 142 515



Sum langsiktig gjeld		45 168 239	46 142 515
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 014	258 285
Annen kortsiktig gjeld	21,22	36 896	44 187
Sum kortsiktig gjeld		296 910	302 471
Sum gjeld		45 465 148	46 444 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 912 185	63 869 784



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 2023 Trollslogen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 425 905	3 571 118	3 479 995	3 609 656
IN-nedkviktering		235 576	240 000	238 891	248 125
Andre driftsinntekter	2	145 537	106 000	276 136	15 000
Sum inntekter		3 807 018	3 917 118	3 995 022	3 872 781
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 900	7 900	7 900	7 900
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	5	7 886	8 000	7 169	8 500
Forretningsførerhonorar		82 164	82 160	79 152	86 272
Konsulenttjenester	6	72 762	11 000	66 153	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	360 234	539 000	195 264	430 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	55 759	21 000	248 530	45 000
Annet vedlikehold	9	275 489	220 000	216 763	331 100
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	180 685	114 000	117 131	241 000
Kostnader TV/Internett		247 141	257 076	253 896	267 750
Forsikring	11	199 528	199 495	186 794	213 363
Kontingenter		13 400	10 500	10 500	13 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	692 900	691 081	630 417	722 088
Energi og brensel	13	158 121	139 000	84 984	146 000
Andre driftskostnader	14	30 422	23 000	30 923	52 200
Sum kostnader		2 484 390	2 423 212	2 235 576	2 664 572
Driftsresultat		1 322 628	1 493 907	1 759 446	1 208 209
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	55 308	1 547	28 156	30 000
Finanskostnader	16	355 696	346 732	240 315	371 051
Resultat finansposter		-300 389	-345 185	-212 159	-341 051
Ordinært resultat før skatt		1 022 239	1 148 722	1 547 287	867 158
Årets resultat		1 022 239	1 148 722	1 547 287	867 158
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 022 239	0	1 547 287	0
Sum disponeringer		1 022 239	0	1 547 287	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 439 020	1 439 020	1 386 040	1 480 035
Periodens resultat		1 022 239	1 148 722	1 547 287	867 158
Avdrag på lån		-738 700	-958 940	-1 251 598	-750 929
IN nedkviktering		-235 576	-240 000	-238 891	-248 125
Innskudd øremerkede midler		-6 947	0	-3 818	0
Endring i disponible midler		41 015	-50 218	52 980	-131 896
Sum disponible midler		1 480 035	1 388 802	1 439 020	1 348 139

Trollslogen Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 Trollskogen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	54 900 615	54 900 615
Tomter	18, 21	7 000 000	7 000 000
Sum varige anleggsmidler		61 900 615	61 900 615
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	234 625	227 678
Sum finansielle anleggsmidler		234 625	227 678
Sum anleggsmidler		62 135 240	62 128 293
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		294 677	293 062
Kundefordringer		4 134	6 828
Fordring finansieringsforetak		24 896	0
Sum fordringer		323 707	299 890
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 453 237	1 440 879
Innestående på skattetrekkskonto		1	722
Sum bankinnskudd og kontanter		1 453 238	1 441 601
Sum omløpsmidler		1 776 944	1 741 491
SUM EIENDELER		63 912 185	63 869 784

Trollskogen Borettslag



Balanse desember 2023 Trollskogen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital 01.01		17 421 297	15 874 011
Årets endringer i egenkapital		1 022 239	1 547 287
Sum egenkapital 31.12		18 447 036	17 424 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	9 355 939	10 330 215
Borettsinnskudd	20, 21	35 812 300	35 812 300
Sum langsiktig gjeld		45 168 239	46 142 515
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 014	258 285
Påløpne renter		12 517	11 095
Påløpne avdrag	21, 22	24 379	25 060
Forskudd fra kunder		0	8 032
Sum kortsiktig gjeld		296 910	302 471
Sum gjeld		45 465 148	46 444 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 912 185	63 869 784

31.12.23

Trollskogen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Atle Stai
Styreleder

Kjetil Adolfsen
Styremedlem

Finn Devold
Styremedlem

Jeanette Størkersen
Styremedlem

Trollskogen Borettslag



Trollskogen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, 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:

Avskrivningssatsen 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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 900 668	1 900 682	1 836 408	1 967 206
Garasjeleie	73 200	73 200	48 600	75 000
Tilleggs lån	0	206 550	277 248	0
Renteutgifter IN lån	343 305	342 682	224 785	371 051
TV - Internett	236 232	243 180	244 222	267 750
Avdrag lån	748 670	756 440	800 348	750 929
Alarmoverføring	123 830	48 384	48 384	177 720
Sum	3 425 905	3 571 118	3 479 995	3 609 656

Borettslaget består av 35 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter elbillading	53 824	25 000	6 379	15 000
Andre inntekter	91 713	81 000	269 757	0
Sum	145 537	106 000	276 136	15 000

Kr 47 250 er garasjeleie fra Sameiet Workinnmarka Panorama.

Kr 15 000 er bidrag til vannsjekken fra IF i alle leiligheter og fellesareal i borettslaget.

Kr 29 463 er viderefakturering halvparten av eiendomsskatt til Sameiet Workinnmarka Panorama.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	7 900	7 900
Sum	7 900	7 900	7 900	7 900

Borettslaget har ingen fast ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	7 886	8 000	7 169	8 500
Sum	7 886	8 000	7 169	8 500

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

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	0	3 000	0	0
Teknisk rådgivning	72 762	8 000	66 153	0
Sum	72 762	11 000	66 153	0

Kr 6 825,- årlig lisens Bevar-HMS, kr 30 187,- bistand fra INOR AS angående ladeanlegg til EL-bil, kr 35 750 er vedlikeholdsplan fra Huseierne.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	60 195	240 000	179 896	350 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	24 586	25 000	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	275 454	270 000	15 369	30 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	4 000	0	0
Sum	360 234	539 000	195 264	430 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	5 804	0	750	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	5 473	0	15 060	0
Reparasjon og vedlikehold heis	44 483	21 000	170 220	45 000
Reparasjon og vedlikehold gassanlegg	0	0	62 500	0
Sum	55 759	21 000	248 530	45 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	77 934	0	5 684	80 000
Renhold	79 649	78 000	73 336	86 100
Snøbrøyting og gressklipping	111 247	100 000	126 727	140 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 606	20 000	11 017	20 000
Annet vedlikehold	4 053	22 000	0	5 000
Sum	275 489	220 000	216 763	331 100

Annet vedlikehold er leie av liftcontainer og avfallstømming av Perpetuum Mobile AS.

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	17 453	0	8 138	17 300
Drifts- og serviceavtale heis	50 970	40 000	34 058	38 500
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	20 000	10 905	10 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	107 114	54 000	55 202	170 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	0	4 690	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	5 148	0	4 138	5 200
Sum	180 685	114 000	117 131	241 000

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	195 724	196 095	183 266	209 425
Premie sikringsfond felleskostnader	3 804	3 400	3 528	3 938
Sum	199 528	199 495	186 794	213 363

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	534 587	538 200	468 208	563 088
Eiendoms- og festeavgift	158 313	152 881	162 209	159 000
Sum	692 900	691 081	630 417	722 088

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	158 121	139 000	84 984	146 000
Sum	158 121	139 000	84 984	146 000

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	10 822	0	0	11 000
Driftsmateriale	0	2 000	0	0
Kurs, reiser, møter	0	6 000	0	5 000
Elektronisk kommunikasjon	10 627	0	24 103	24 200
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 833	4 000	3 038	4 000
Bank og kortgebyrer	2 140	1 000	643	2 000
Forskutting felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	0	3 000	140	3 000
Sum	30 422	23 000	30 923	52 200

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	55 308	1 547	28 156	30 000
Sum	55 308	1 547	28 156	30 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	355 696	346 732	239 161	371 051
Andre rentekostnader	0	0	1 154	0
Sum	355 696	346 732	240 315	371 051

Note 17 - Bygninger

	Kostpris byggetrinn 1	Kostpris byggetrinn 2	Digitale strømmålere	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 535 000	33 003 000	22 940	339 675
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 535 000	33 003 000	22 940	339 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 535 000	33 003 000	22 940	339 675
Anskaffelsesår :	2003	2004	2004	2020
Antatt levetid i år :				

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.

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 000 000
Anskaffelsesår :	2003
Antatt levetid i år :	

Gnr 118/bnr 1482, seksjon 1
Gnr 118/bnr 1483 (36/71-deler)

Note 19 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	227 678	223 860
Innskudd	6 947	3 818
Sum	234 625	227 678

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	35 812 300	35 812 300
Sum	21	35 812 300

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	45 192 618	46 167 575
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	61 900 615	61 900 615



Trollskogen Borettslag - noter

Note 22 - 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
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	75608212590
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	28 111 000
Lånesaldo 01.01:	7 921 598
Avdrag i perioden:	870 972
Lånesaldo 31.12:	7 050 626
Andelssaldo 01.01:	2 433 677
Innbetalt IN i perioden:	131 591
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	235 576
Andelssaldo 31.12:	2 329 691
Sum pantegjeld for lån:	9 380 317

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 75608212590	1	486 779	486 779
	1	399 268	399 268
	2	360 982	721 964
	1	357 336	357 336
	1	353 106	353 106
	1	328 165	328 165
	1	320 873	320 873
	1	302 641	302 641
	1	293 526	293 526
	2	284 410	568 820
	1	280 764	280 764
	1	258 886	258 886
	1	249 515	249 515
	1	235 185	235 185
	2	230 810	461 620
	1	224 246	224 246
	1	218 777	218 777
	1	203 448	203 448
	1	200 546	200 546

Trollskogen Borettslag - noter



Trollskogen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	164 083	164 083
1	111 212	111 212
1	100 206	100 206
1	98 450	98 450
1	72 926	72 926
1	38 286	38 286



Resultat og balanse med noter for Trollskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollskogen Borettslag

Styreleder	Atle Stai (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Kjetil Adolfsen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Jeanette Størkersen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Finn Devold (sign.)	08.04.2024



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 2023, 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 2023 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 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 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. 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, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: VM7X2-D0Y3-BA1YB-805OK-WOY5G-W5FH1



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-11 09:48:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VM7X2-D0Y3-BA1YB-805OK-WOY5G-WSFHH

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/validator>