



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 516 690
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	TROMMESTADHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL

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:	Bjørn Roald Saltermark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 344 370	1 364 859
Sum inntekter		1 344 370	1 364 859
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 866	12 185
Annen driftskostnad	4,5,6	409 097	817 336
Sum kostnader		420 963	829 520
Driftsresultat		923 407	535 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 378	-14
Sum finansinntekter		3 378	-14
Annen rentekostnad		132 846	94 480
Sum finanskostnader		132 846	94 480
Netto finans		129 468	94 494
Ordinært resultat før skattekostnad		793 939	440 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		793 939	440 844
Årsresultat		793 939	440 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		793 939	440 846
Sum overføringer og disponeringer		793 939	440 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	25 945 634	25 945 634
Sum varige driftsmidler		25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 232	81
Andre fordringer		46 205	25 564
Sum fordringer		66 437	25 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 725	167 060
Sum omløpsmidler		321 162	192 705
SUM EIENDELER		26 266 795	26 138 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 592 782	4 798 843
Sum opptjent egenkapital		5 592 782	4 798 843
Sum egenkapital		5 592 782	4 798 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 032 873	11 657 990
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	9 578 433	9 605 767
Sum annen langsiktig gjeld		20 611 306	21 263 757
Sum langsiktig gjeld		20 611 306	21 263 757
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 672	29 721
Annen kortsiktig gjeld		58 035	46 017
Sum kortsiktig gjeld		62 708	75 738
Sum gjeld		20 674 013	21 339 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 266 795	26 138 338
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	20 611 306	21 263 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 387312

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 516 690
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROMMESTADHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Bjørn Roald Saltermark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 344 370	1 364 859
Sum inntekter		1 344 370	1 364 859
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 866	12 185
Annen driftskostnad	4, 5, 6	409 097	817 336
Sum kostnader		420 963	829 520
Driftsresultat		923 407	535 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 378	-14
Sum finansinntekter		3 378	-14
Annen rentekostnad		132 846	94 480
Sum finanskostnader		132 846	94 480
Netto finans		129 468	94 494
Ordinært resultat før skattekostnad		793 939	440 844
Ordinært resultat etter skattekostnad		793 939	440 844
Årsresultat		793 939	440 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		793 939	440 846
Sum overføringer og disponeringer		793 939	440 846



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	25 945 634	25 945 634
Sum varige driftsmidler		25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 232	81
Andre fordringer		46 205	25 564
Sum fordringer		66 437	25 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 725	167 060
Sum omløpsmidler		321 162	192 705
SUM EIENDELER		26 266 795	26 138 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	5 592 782	4 798 843
Sum opptjent egenkapital		5 592 782	4 798 843
Sum egenkapital		5 592 782	4 798 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 032 873	11 657 990
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	9 578 433	9 605 767
Sum annen langsiktig gjeld		20 611 306	21 263 757



Sum langsiktig gjeld		20 611 306	21 263 757
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 672	29 721
Annen kortsiktig gjeld		58 035	46 017
Sum kortsiktig gjeld		62 708	75 738
Sum gjeld		20 674 013	21 339 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 266 795	26 138 338
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	20 611 306	21 263 757



Organisasjonsnr: 992 516 690
TROMMESTADHEIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		460 800	424 800	460 800
Innbetalt avdrag IN ordning		652 451	667 011	650 000
Innbetalte rentekostnader		132 846	94 479	200 000
Andre driftsinntekter	2	98 273	178 569	56 273
Sum inntekter		1 344 370	1 364 859	1 367 073
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	11 866	12 185	15 551
Revisjonshonorar	4	7 375	7 200	7 500
Årskontigent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Forretningsførerhonorar bbl		46 875	46 875	48 047
Kommunale avgifter		157 760	150 954	151 550
TV og Internett		72 816	74 736	79 200
Forsikring		31 859	29 972	33 000
Vedlikehold	5	40 559	453 274	44 000
Elektrisk energi		22 845	14 785	23 000
Andre driftskostnader	6	25 408	35 940	112 625
Sum driftskostnader		420 963	829 520	518 073
Driftsresultat		923 407	535 339	849 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		3 378	-14	1 000
Rentekostnad		132 846	94 480	200 000
Avdrag		0	0	650 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		129 468	94 494	849 000
Årsresultat		793 939	440 846	0
Overført opptjent egenkapital		793 939	440 846	0
Sum disponert		793 939	440 846	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	25 945 634	25 945 634
Sum anleggsmidler		25 945 634	25 945 634
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 232	81
Andre fordringer		46 205	25 564
Innestående på driftskonto		254 725	167 060
Sum omløpsmidler		321 162	192 705
SUM EIENDELER		26 266 795	26 138 338



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	8	5 592 782	4 798 843
Sum egenkapital		5 592 782	4 798 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	11 032 873	11 657 990
Nedbetalt IN beboere	9	482 433	509 767
Borettsinnskudd	10	9 096 000	9 096 000
Sum langsiktig gjeld		20 611 306	21 263 757
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 233
Leverandørgjeld		4 672	29 721
Annen kortsiktig gjeld		58 035	42 784
Sum kortsiktig gjeld		62 708	75 738
Sum gjeld		20 674 013	21 339 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 266 795	26 138 338
Pantestillelser	11	20 611 306	21 263 757

Trommestadheia Borettslag

Arendal, 18.03.2023

Bjørn Roald Saltermark
Styreleder

Bjørn Rener-Larsen
Styremedlem

Torill Bråtlund
Styremedlem

90 Trommestadheia Borettslag



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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. På de neste sidene presenteres borettslagets 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	116 967	343 133
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	793 939	440 846
Avdrag langsiktig gjeld	-625 117	-639 067
Endring i langsiktige poster	-27 334	-27 944
B. Periodens endringer disponible midler	141 487	-226 166
C. Disponible midler	258 454	116 967
Omløpsmidler	321 162	192 705
- Kortsiktig gjeld	62 708	75 738
Disponible midler	258 454	116 967



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3604 Ekstra innbet	19 200	0
3608 Annen innbetaling	59 355	167 069
3622 Strømgift el-bil	19 718	11 500
Sum	98 273	178 569

Konto 3604: Bedring likviditet, konto 3608: maling hus og fjellsikring.



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
5110 Fast lønn vaktmester	0	1 050
5120 Ekstrahjelp	2 400	0
5210 Fri telefon	0	3 000
5300 Styrehonorar	8 000	7 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 466	1 135
Sum	11 866	12 185

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	7 375	7 200
Sum	7 375	7 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	1 013	405 524
6604 Vedlikehold Utvendig	39 546	47 750
Sum	40 559	453 274

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6619 Andre driftskostnader	2 000	0
6620 Snørydding	18 724	33 261
7720 Generalforsamling	2 245	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 360	2 599
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	80	80
Sum	25 408	35 940



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 7 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Sjøppelbod	Totalt
Anskaffet år:			
Kostpris 01.01	25 928 587	17 047	25 945 634
Bokført verdi 31.12	25 928 587	17 047	25 945 634

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	4 798 843	4 357 998
Årets resultat	793 939	440 846
Sum egenkapital 31.12	5 592 782	4 798 843



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	90001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.732 %
Beregnet innfridd:	01.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 800 000
Lånesaldo 01.01:	11 657 990
Avdrag i perioden:	625 117
Lånesaldo 31.12:	11 032 873
Andelssaldo 01.01:	509 767
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	27 334
Andelssaldo 31.12:	482 433
Sum pantegjeld for lån:	11 515 306

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90001	10	959 609	9 596 090
	1	753 978	753 978
	1	682 806	682 806

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Trommestadheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 20 611 306,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 25 945 634,-.



Resultat og balanse med noter for Trommestadheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trommestadheia Borettslag

Styreleder	Bjørn Roald Saltermark (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Torill Bråtlund (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Bjørn Rener-Larsen (sign.)	27.03.2023



Til generalforsamlingen i Trommestadheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trommestadheia 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 18. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-03-21 18:41

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.