



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLDALEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	20 654 663	19 007 568
Sum inntekter		20 654 663	19 007 568
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 068 913	985 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	150 625	150 625
Annen driftskostnad		11 291 717	13 124 121
Sum kostnader		15 580 466	16 435 328
Driftsresultat		5 074 197	2 572 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 284	80 858
Sum finansinntekter		36 284	80 858
Annen rentekostnad		3 890 783	3 860 135
Sum finanskostnader		3 890 783	3 860 135
Netto finans		-3 718 558	-3 653 704
Ordinært resultat før skattekostnad		4 288 909	968 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 288 909	968 172
Årsresultat		1 355 638	-1 081 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 355 638	-1 081 464
Sum overføringer og disponeringer		1 355 638	-1 081 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	63 430 219	63 430 219
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	330 031	480 656
Sum varige driftsmidler		63 760 250	63 910 875
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	1 841 783	2 534 905
Sum finansielle anleggsmidler		1 841 783	2 534 905
Sum anleggsmidler		65 602 033	66 445 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		151 432	201 964
Andre fordringer		1 851 432	1 816 327
Sum fordringer		2 002 864	2 018 291
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 836 291	14 729 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 836 291	14 729 219
Sum omløpsmidler		16 839 156	16 747 511
SUM EIENDELER		82 441 188	83 193 291

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Selskapskapital		40 800	40 800
Sum innskutt egenkapital		40 800	40 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-46 442 139	-47 797 777
Sum opptjent egenkapital		-46 442 139	-47 797 777
Sum egenkapital	5	-46 401 339	-47 756 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	106 822 579	108 935 589
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		125 335 379	127 448 389
Sum langsiktig gjeld		125 335 379	127 448 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 021 870	2 668 755
Skyldige offentlige avgifter		135 350	166 653
Annen kortsiktig gjeld		349 929	666 471
Sum kortsiktig gjeld		3 507 148	3 501 879
Sum gjeld		128 842 527	130 950 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 441 188	83 193 291
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		125 335 379	127 448 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 432790

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 207 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLDALEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/O Vansjø Boligbyggelag
Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	20 654 663	19 007 568
Sum inntekter		20 654 663	19 007 568
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 068 913	985 373
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	150 625	150 625
Annen driftskostnad		11 291 717	13 124 121
Sum kostnader		15 580 466	16 435 328
Driftsresultat		5 074 197	2 572 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 284	80 858
Sum finansinntekter		36 284	80 858
Annen rentekostnad		3 890 783	3 860 135
Sum finanskostnader		3 890 783	3 860 135
Netto finans		-3 718 558	-3 653 704
Ordinært resultat før skattekostnad		4 288 909	968 172
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 288 909	968 172
Årsresultat		1 355 638	-1 081 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 355 638	-1 081 464
Sum overføringer og disponeringer		1 355 638	-1 081 464



Sum opptjent egenkapital		-46 442 139	-47 797 777
Sum egenkapital	5	-46 401 339	-47 756 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	106 822 579	108 935 589
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		125 335 379	127 448 389
Sum langsiktig gjeld		125 335 379	127 448 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 021 870	2 668 755
Skyldige offentlige avgifter		135 350	166 653
Annen kortsiktig gjeld		349 929	666 471
Sum kortsiktig gjeld		3 507 148	3 501 879
Sum gjeld		128 842 527	130 950 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 441 188	83 193 291
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		125 335 379	127 448 389



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

1

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	7073.00	0.00	0.00

Note

1

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlem	553117.00	24891.00	30675.00
Styremedlem	2873.00	0.00	0.00
Styremedlem	10736.00	0.00	0.00
Styremedlem	67124.00	0.00	0.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	633850.00	633850.00	633850.00

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTATREGNSKAP 2020 Trollaldalen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKTER					
Felleskostnader		19 660 320	18 037 632	19 660 816	20 839 939
Andre driftsinntekter	2	994 343	969 936	866 016	1 012 896
SUM INNETEKTER		20 654 663	19 007 568	20 526 832	21 852 835
KOSTNADER					
Lønn	1	765 329	714 036	710 000	710 000
Pensjonskostnader		24 891	25 438	20 000	20 000
Refusjoner	1	-3 784	-24 429	0	0
Styrehonorar		176 735	170 854	185 000	185 000
Arbeidsgiveravgift	1	130 633	124 912	126 195	126 195
Avskrivninger	3	150 625	150 625	0	0
Strøm		689 870	1 020 480	1 065 000	1 020 000
Renhold		270 390	266 625	290 000	290 000
Rehabilitering		0	4 002 283	0	0
Vedlikehold bygg		987 597	1 090 322	845 000	845 000
Vedlikehold VVS		564 107	393 612	600 000	600 000
Vedlikehold elektro		126 146	217 318	300 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg		401 028	271 271	560 000	560 000
HMS		0	7 813	0	0
Revisjonshonorar	0	48 125	57 500	41 000	41 000
Forretningsførerhonorar		1 000 392	1 000 392	1 000 500	1 017 397
Andre konsulenttjenester		942 021	164 530	150 000	150 000
Telefon/internett		41 594	36 970	40 000	40 000
Arsavgift TV		1 790 314	1 673 835	1 710 000	1 835 542
Kontingent boligbyggelag		122 400	102 000	122 400	122 400
Forsikringer		1 350 554	1 047 867	1 350 000	1 458 000
Kommunale avgifter		5 683 909	3 595 261	4 700 000	5 683 900
Vakthold		6 710	13 614	11 000	11 000
Andre driftskostnader		310 879	312 201	500 000	499 500
SUM KOSTNADER		15 580 466	16 435 328	14 326 095	15 514 934
DRIFTSRESULTAT		5 074 197	2 572 240	6 200 737	6 337 901
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		36 284	80 858	0	10 168
Rentekostnader		3 890 783	3 860 135	3 931 065	3 691 517
Utbytte Gjensidige		135 941	125 573	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 718 558	-3 653 704	-3 931 065	-3 681 349
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 355 638	-1 081 464	2 269 672	2 656 552
ÅRSRESULTAT		1 355 638	-1 081 464	2 269 672	2 656 552
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 355 638	-1 081 464	2 269 672	2 656 552
SUM OVERFØRINGER		1 355 638	-1 081 464	2 269 672	2 656 552

56 Trollaldalen 1 Borettslag



BALANSE 2020 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	7	63 430 219	63 430 219
Andre driftsmidler	3	330 031	480 656
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	4	1 841 783	2 534 905
SUM ANLEGGSMIDLER		65 602 033	66 445 780
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		138 540	201 964
Andre restanser		12 892	0
Andre fordringer		1 851 432	1 816 327
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		14 016 883	13 922 682
Høyrentekonto		672 305	670 486
Skattetrekk		147 103	136 051
SUM OMLØPSMIDLER		16 839 156	16 747 511
SUM EIENDELER		82 441 188	83 193 291



BALANSE 2020 Trollidalen 1 Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 800	40 800
Annen egenkapital		-47 797 777	-47 797 777
Årets resultat		1 355 638	0
SUM EGENKAPITAL	5	-46 401 339	-47 756 977
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	8	106 822 579	108 935 589
Borettsinnskudd	6	18 512 800	18 512 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 335 379	127 448 389
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		3 157	2 987
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 295	71 260
Leverandørgjeld		3 021 870	2 668 755
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		83 269	77 245
Annen kortsiktig gjeld		204 208	514 979
Offentlige avgifter		135 350	166 653
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 507 148	3 501 879
SUM GJELD		128 842 527	130 950 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 441 188	83 193 291
Pantestillelser		125 335 379	127 448 389

Moss 31.12.20
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Janne Marie Kronberg Ekelund
Styreleder

Ole-Andre Hagman
Styremedlem

Trine Sagen
Styremedlem

Robert Lee
Styremedlem

Anders Hagerup
Styremedlem

Frode Aasgaard
Styremedlem

Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem

56 Trollidalen 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2020 Trolldalen 1 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	13 245 632	11 912 504
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 355 638	-1 081 464
Tilbakeføring avskrivninger	150 625	150 625
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 113 011	-1 119 505
Endring i andre langsiktige poster	693 122	3 383 472
B. Årets endring disponible midler	86 375	1 333 128
C. Disponible midler UB	13 332 007	13 245 632

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2020 Trolldalen 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2020	2019
5100 LØNN	645 189	600 232
5101 OVERTID	36 868	36 559
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	83 272	77 245
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-3 784	-24 429
5801 Motkonto refusjon sykepenger	-3 784	-24 429
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	3 784	24 429
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	118 892	114 020
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	11 741	10 892
Sum	892 178	814 519

Borettslaget har 1 fast vaktmester samt flere personer på timebasis.

Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2020	2019
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	902 416	882 101
3690 Parkeringsoblat	91 927	87 835
Sum	-994 343	-969 936

Note 3 - Andre driftsmidler

	Bil Isuzu	Plenklipper	Henger	Traktor m/utstyr	Totalt
Anskaffet år:	2015	2012	2012/2013	2012	
Antatt levetid i år:	10	5	5	10	
Kostpris 01.01	405 000	85 030	102 190	1 101 250	1 693 470
+ Nyanskaffet i året		0	0	0	
- Salg/utringering av anskaffelseskost		0	0	0	
Kostpris 31.12	405 000	85 030	102 190	1 101 250	1 693 470
Samlede avskrivninger 01.01	172 125	85 030	102 190	853 469	1 212 814
+ Avskrivninger i år	40 500	0	0	110 125	150 625
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utringering		0	0	0	
Samlede avskrivninger pr. 31.12	212 625	85 030	102 190	963 594	1 363 439
Bokført verdi pr. 31.12	192 375	0	0	137 656	330 031

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2020 Trolldalen 1 Borettslag

Note 5 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .
Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2020 Trolldalen 1 Borettslag

Note 6 - Borettsinnskudd

	2020	2019
2250 BORETTSINNSKUDD	18 512 800	18 512 800
Sum	-18 512 800	-18 512 800

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1976	63 430 219
Bokført verdi pr. 31.12	63 430 219

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.



NOTER ÅRSOPPGJØR 2020 Trolldalen 1 Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188239341	Nordea Bank Abp, filial i Norge 67140519268
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2017	2017
Opptaksår:	1.90 %	3.60 %
Rentesats:		Delvis rentesikret lån 2,45 % + margin 1,15% til 03/32
Betingelser:		
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000	35 850 000
Lånesaldo 01.01:	5 130 785	103 804 804
Avdrag i perioden:	176 301	1 936 710
Lånesaldo 31.12:	4 954 484	101 868 095

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239341	60	14 170	850 200
	12	13 318	159 816
	30	13 296	398 880
	10	13 295	132 950
	16	13 139	210 224
	26	13 138	341 588
	12	12 153	145 836
	34	12 152	413 168
	80	11 973	957 840
	44	11 793	518 892
	16	10 538	168 608
	1	10 247	10 247
	11	10 246	112 706
	4	10 179	40 716
	32	9 641	308 512
	8	9 282	74 256
	12	9 170	110 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140519268	60	291 347	17 480 820
	12	273 832	3 285 984
	30	273 371	8 201 130
	10	273 362	2 733 620
	16	270 145	4 322 320
	26	270 136	7 023 536
	12	249 865	2 998 380
	34	249 856	8 495 104
	13	246 178	3 200 314
	67	246 169	16 493 323
	42	242 482	10 184 244
	2	242 473	484 946
	16	216 662	3 466 592

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2020 Trolldalen 1 Borettslag

Pantegjeld

1	210 679	210 679
11	210 670	2 317 370
4	209 287	837 148
32	198 226	6 343 232
8	190 851	1 526 808
11	188 547	2 074 017
1	188 538	188 538

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Trollaldalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollaldalen 1 Borettslag

Styreleder	Janne Marie Kronberg Ekelund (sign.)	26.05.2021
Styremedlem	Frode Aasgaard (sign.)	11.05.2021
Styremedlem	Signe Jessica Blankenberg (sign.)	11.05.2021
Styremedlem	Ole-Andre Hagman (sign.)	11.05.2021
Styremedlem	Anders Hagerup (sign.)	26.05.2021
Styremedlem	Robert Lee (sign.)	11.05.2021
Styremedlem	Trine Sagen (sign.)	11.05.2021



Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trolldalen 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trolldalen 1 Borettslag



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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 26. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2021-05-26 12:38

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.



Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trolldalen 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trolldalen 1 Borettslag



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 26. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2021-05-26 12:38

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.