



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	22 456 270	20 654 663
Sum inntekter		22 456 270	20 654 663
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 118 087	1 068 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	165 108	150 625
Annen driftskostnad		38 269 301	11 291 717
Sum kostnader		42 396 110	15 580 466
Driftsresultat		-19 939 840	5 074 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 854	36 284
Sum finansinntekter		21 854	36 284
Annen rentekostnad		3 886 113	3 890 783
Sum finanskostnader		3 886 113	3 890 783
Netto finans		-3 695 942	-3 718 558
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 960 485	4 288 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 960 485	4 288 909
Årsresultat		-23 635 781	1 355 638
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 635 781	1 355 638
Sum overføringer og disponeringer		-23 635 781	1 355 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	251 823	330 031
Sum varige driftsmidler		63 682 042	63 760 250
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	1 846 112	1 841 783
Sum finansielle anleggsmidler		1 846 112	1 841 783
Sum anleggsmidler		65 528 154	65 602 033
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		348 863	151 432
Andre fordringer		2 120 608	1 851 432
Sum fordringer		2 469 471	2 002 864
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 813 751	14 836 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 813 751	14 836 291
Sum omløpsmidler		26 283 222	16 839 156
SUM EIENDELER		91 811 376	82 441 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital		40 800	40 800
Sum innskutt egenkapital		40 800	40 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-70 077 920	-46 442 139
Sum opptjent egenkapital		-70 077 920	-46 442 139
Sum egenkapital	5	-70 037 120	-46 401 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	132 619 258	106 822 579
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		151 132 058	125 335 379
Sum langsiktig gjeld		151 132 058	125 335 379
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 122 801	3 021 870
Skyldige offentlige avgifter		144 415	135 350
Annen kortsiktig gjeld		449 222	349 929
Sum kortsiktig gjeld		10 716 439	3 507 148
Sum gjeld		161 848 496	128 842 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 811 376	82 441 188
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		151 132 058	125 335 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 486221

Enheten

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

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: Janne Marie Kronberg Ekelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	22 456 270	20 654 663
Sum inntekter		22 456 270	20 654 663
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 118 087	1 068 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	165 108	150 625
Annen driftskostnad		38 269 301	11 291 717
Sum kostnader		42 396 110	15 580 466
Driftsresultat		-19 939 840	5 074 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 854	36 284
Sum finansinntekter		21 854	36 284
Annen rentekostnad		3 886 113	3 890 783
Sum finanskostnader		3 886 113	3 890 783
Netto finans		-3 695 942	-3 718 558
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 960 485	4 288 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 960 485	4 288 909
Årsresultat		-23 635 781	1 355 638
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 635 781	1 355 638
Sum overføringer og disponeringer		-23 635 781	1 355 638



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

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

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	251 823	330 031
Sum varige driftsmidler		63 682 042	63 760 250

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	4	1 846 112	1 841 783
Sum finansielle anleggsmidler		1 846 112	1 841 783
Sum anleggsmidler		65 528 154	65 602 033

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		348 863	151 432
Andre fordringer		2 120 608	1 851 432
Sum fordringer		2 469 471	2 002 864

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 813 751	14 836 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 813 751	14 836 291

Sum omløpsmidler		26 283 222	16 839 156
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		91 811 376	82 441 188
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		40 800	40 800
Sum innskutt egenkapital		40 800	40 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-70 077 920	-46 442 139
-------------------	--	-------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		-70 077 920	-46 442 139
Sum egenkapital	5	-70 037 120	-46 401 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	132 619 258	106 822 579
Øvrig langsiktig gjeld	6	18 512 800	18 512 800
Sum annen langsiktig gjeld		151 132 058	125 335 379
Sum langsiktig gjeld		151 132 058	125 335 379
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 122 801	3 021 870
Skyldige offentlige avgifter		144 415	135 350
Annen kortsiktig gjeld		449 222	349 929
Sum kortsiktig gjeld		10 716 439	3 507 148
Sum gjeld		161 848 496	128 842 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 811 376	82 441 188
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		151 132 058	125 335 379



Organisasjonsnr: 948 207 737
TROLLDALEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 2021 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Felleskostnader		21 343 752	19 660 320	20 839 939	24 876 594
Andre driftsinntekter	2	1 112 518	994 343	1 012 896	1 012 896
SUM INNETEKTER		22 456 270	20 654 663	21 852 835	25 889 490
KOSTNADER					
Lønn	1	800 777	765 329	710 000	780 000
Pensjonskostnader		26 818	24 891	20 000	30 000
Refusjoner	1	-9 709	-3 784	0	0
Styrehonorar		184 895	176 735	185 000	185 000
Arbeidsgiveravgift	1	142 124	130 633	126 195	136 065
Avskrivninger	3	165 108	150 625	0	0
Strøm		1 269 700	689 870	1 020 000	1 235 000
Renhold		266 628	270 390	290 000	290 000
Rehabilitering		23 555 079	0	0	108 000 000
Vedlikehold bygg		658 382	987 597	845 000	700 000
Vedlikehold VVS		230 545	564 107	600 000	200 000
Vedlikehold elektro		241 007	126 146	300 000	250 000
Vedlikehold utvendig anlegg		3 591 907	401 028	560 000	600 000
Revisjonshonorar	0	36 000	48 125	41 000	50 000
Forretningsførerhonorar		1 017 396	1 000 392	1 017 397	1 017 397
Andre konsulenttjenester		587 987	942 021	150 000	250 000
Telefon/internett		41 532	41 594	40 000	42 000
Årsavgift TV		1 920 648	1 790 314	1 835 542	1 990 000
Kontingent boligbyggelag		122 400	122 400	122 400	122 400
Forsikringer		1 474 017	1 350 554	1 458 000	1 622 000
Kommunale avgifter		5 740 765	5 683 909	5 683 900	5 860 000
Vakthold		12 161	6 710	11 000	10 000
Andre driftskostnader		319 942	310 879	499 500	613 000
SUM KOSTNADER		42 396 110	15 580 466	15 514 934	123 982 862
DRIFTSRESULTAT		-19 939 840	5 074 197	6 337 901	-98 093 372
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		21 854	36 284	10 168	10 000
Rentekostnader		3 886 113	3 890 783	3 691 517	5 523 050
Utbytte Gjensidige		168 317	135 941	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 695 942	-3 718 558	-3 681 349	-5 513 050
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-23 635 781	1 355 638	2 656 552	-103 606 422
ÅRSRESULTAT		-23 635 781	1 355 638	2 656 552	-103 606 422
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-23 635 781	1 355 638	2 656 552	-103 606 422
SUM OVERFØRINGER		-23 635 781	1 355 638	2 656 552	-103 606 422

56 Trolldalen 1 Borettslag



BALANSE 2021 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	7	63 430 219	63 430 219
Andre driftsmidler	3	251 823	330 031
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd	4	1 846 112	1 841 783
SUM ANLEGGSMIDLER		65 528 154	65 602 033
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		332 981	138 540
Andre restanser		15 882	12 892
Andre fordringer		2 120 608	1 851 432
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		22 984 304	14 016 883
Høyrentekonto		673 886	672 305
Skattetrekk		155 561	147 103
SUM OMLØPSMIDLER		26 283 222	16 839 156
SUM EIENDELER		91 811 376	82 441 188



BALANSE 2021 Trolldalen 1 Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		40 800	40 800
Annen egenkapital		-46 442 139	-46 442 139
Årets resultat		-23 635 781	0
SUM EGENKAPITAL	5	-70 037 120	-46 401 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	8	132 619 258	106 822 579
Borettsinnskudd	6	18 512 800	18 512 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		151 132 058	125 335 379
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		3 281	3 157
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 310	59 295
Leverandørgjeld		10 122 801	3 021 870
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		87 576	83 269
Annen kortsiktig gjeld		176 544	204 208
Offentlige avgifter		144 415	135 350
Påløpte renter		99 511	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 716 439	3 507 148
SUM GJELD		161 848 496	128 842 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 811 376	82 441 188
Pantestillelser		151 132 058	125 335 379

Moss 31.12.21
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Janne Marie Kronberg Ekelund
Styreleder

Ole-Andre Hagman
Styremedlem

Trine Sagen
Styremedlem

Nazia Kousar Riaz
Styremedlem

Anders Hagerup
Styremedlem

Frode Aasgaard
Styremedlem

Signe Jessica Blankenberg
Styremedlem

56 Trolldalen 1 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 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 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	13 332 007	13 245 632
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-23 635 781	1 355 638
Tilbakeføring avskrivninger	165 108	150 625
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	-86 900	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	25 796 679	-2 113 011
Endring i andre langsiktige poster	-4 330	693 122
B. Årets endring disponible midler	2 234 776	86 375
C. Disponible midler UB	15 566 783	13 332 007

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 2021 Trolldalen 1 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

	2021	2020
5100 LØNN	669 005	645 189
5101 OVERTID	44 999	36 868
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	86 773	83 272
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-9 709	-3 784
5801 Motkonto refusjon sykepenger	-9 709	-3 784
5802 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	9 709	3 784
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	129 889	118 892
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	12 235	11 741
Sum	933 192	892 178

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

	2021	2020
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	1 012 896	902 416
3690 Parkeringsoblat	99 622	91 927
Sum	-1 112 518	-994 343

Note 3 - Andre driftsmidler

	Bil Isuzu	Plenklipper	Henger	Traktor m/utstyr	Atv	Totalt
Anskaffet år:	2015	2012	2012/2013	2012	2021	
Antatt levetid i år:	10	5	5	10	5	
Kostpris 01.01	405 000	85 030	102 190	1 101 250	0	1693 470
+ Nyanskaffet i året		0	0	0	86 900	86 900
- Salg/utrangering av anskaffelseskost		0	0	0	0	
Kostpris 31.12	405 000	85 030	102 190	1 101 250	86 900	1 780 370
Samlede avskrivninger 01.01	212 625	85 030	102 190	963 594	0	1 363 439
+ Avskrivninger i år	40 500	0	0	110 125	14 483	165 108
- Avgang samlede avskrivninger på salg/utrangering		0	0	0	0	
Samlede avskrivninger pr. 31.12	253 125	85 030	102 190	1 073 719	14 483	1 528 547
Bokført verdi pr. 31.12	151 875	0	0	27 531	72 417	251 823

Note 4 - Øremerkede bankinnskudd

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 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 eiendelenes. 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 2021 Trolldalen 1 Borettslag

Note 6 - Borettsinnskudd

	2021	2020
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 2021 Trolldalen 1 Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss	Nordea Bank Abp, filial i Norge	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	95370592137	61188239341	67140519268
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2017	2017
Rentesats:	1.45 %	2.15 %	3.60 %
Betingelser:	Byggelån		Delvis rentesikret lån 2,45 % + margin 1,15% til 03/32
Beregnet innfridd:	07.03.2022	30.09.2042	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	226 000 000	5 500 000	35 850 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 954 484	101 868 095
Avdrag i perioden:	0	184 280	2 019 041
Opptak i perioden:	28 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	28 000 000	4 770 204	99 849 054

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188239341	60	13 643	818 580
	12	12 823	153 876
	40	12 801	512 040
	42	12 650	531 300
	12	11 701	140 412
	34	11 700	397 800
	13	11 528	149 864
	67	11 527	772 309
	42	11 355	476 910
	2	11 354	22 708
	16	10 146	162 336
	1	9 866	9 866
	11	9 865	108 515
	4	9 800	39 200
	32	9 282	297 024
	8	8 937	71 496
	12	8 829	105 948
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140519268	60	285 572	17 134 320
	12	268 405	3 220 860
	30	267 953	8 038 590
	10	267 944	2 679 440
	16	264 791	4 236 656
	26	264 782	6 884 332
	12	244 913	2 938 956
	34	244 904	8 326 736
	13	241 299	3 136 887
	67	241 290	16 166 430
	42	237 676	9 982 392

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 Trolldalen 1 Borettslag

Pantegjeld

	2	237 667	475 334
	16	212 368	3 397 888
	1	206 503	206 503
	11	206 495	2 271 445
	4	205 139	820 556
	32	194 297	6 217 504
	8	187 068	1 496 544
	11	184 810	2 032 910
	1	184 801	184 801
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 95370592137	60	80 081	4 804 860
	12	75 267	903 204
	30	75 140	2 254 200
	10	75 138	751 380
	16	74 254	1 188 064
	26	74 251	1 930 526
	12	68 679	824 148
	34	68 677	2 335 018
	13	67 666	879 658
	67	67 663	4 533 421
	42	66 650	2 799 300
	2	66 647	133 294
	16	59 553	952 848
	1	57 908	57 908
	11	57 906	636 966
	4	57 526	230 104
	32	54 485	1 743 520
	8	52 458	419 664
	11	51 825	570 075
	1	51 822	51 822

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.)	13.05.2022
Styremedlem	Signe Jessica Blankenberg (sign.)	11.05.2022
Styremedlem	Frode Aasgaard (sign.)	12.05.2022
Styremedlem	Nazia Kousar Riaz (sign.)	11.05.2022
Styremedlem	Ole-Andre Hagman (sign.)	11.05.2022
Styremedlem	Trine Sagen (sign.)	11.05.2022
Styremedlem	Anders Hagerup (sign.)	13.05.2022



Til generalforsamlingen i Trolldalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trolldalen 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trolldalen 1 Borettslag

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

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>.

Sarpsborg, 16. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2022-05-16 08:27

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

Konklusjon

Vi har revidert Trolldalen 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trolldalen 1 Borettslag

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

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>.

Sarpsborg, 16. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2022-05-16 08:27

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.