



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 071 614  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TJØRNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

### 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: Øivind Thorstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### 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, 05.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 972 604	2 912 802
Annen driftsinntekt	3	28 725	3 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 001 329</b>	<b>2 916 454</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 5	110 106	113 188
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	78 477	25 982
Annen driftskostnad	7,8,9	1 712 407	1 459 659
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 900 990</b>	<b>1 598 829</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 100 339</b>	<b>1 317 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 743	4 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 743</b>	<b>4 521</b>
Annen rentekostnad		312 580	222 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 580</b>	<b>222 275</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 837</b>	<b>-217 754</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 502	1 099 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 12	21 741 641	21 741 641
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	301 191	49 068
Sum varige driftsmidler		22 042 832	21 790 709
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 042 832	21 790 709
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		187 178	178 946
Sum fordringer		187 178	178 946
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 583 604	1 935 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 583 604	1 935 926
Sum omløpsmidler		1 770 782	2 114 872
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 813 614</b>	<b>23 905 580</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 800	3 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		774 644	
Udekket tap			32 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>774 644</b>	<b>-32 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>778 444</b>	<b>-29 058</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	11 555 365	12 477 433
Øvrig langsiktig gjeld	12	11 255 200	11 255 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 810 565</b>	<b>23 732 633</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 365	64 241
Skyldige offentlige avgifter		13 607	13 607
Annen kortsiktig gjeld		138 634	124 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 606</b>	<b>202 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 035 170</b>	<b>23 934 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 813 614</b>	<b>23 905 580</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556986

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 071 614  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TJØRNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13  
5015 BERGEN

**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: Øivind Thorstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

**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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 953 071 614  
TJØRNÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 972 604	2 912 802
Annen driftsinntekt	3	28 725	3 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 001 329</b>	<b>2 916 454</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 5	110 106	113 188
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	78 477	25 982
Annen driftskostnad	7, 8, 9	1 712 407	1 459 659
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 900 990</b>	<b>1 598 829</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 100 339</b>	<b>1 317 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 743	4 521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 743</b>	<b>4 521</b>
Annen rentekostnad		312 580	222 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 580</b>	<b>222 275</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-292 837</b>	<b>-217 754</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 502	1 099 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>



Organisasjonsnr: 953 071 614  
TJØRNÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 10, 12

21 741 641	21 741 641
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende 6

301 191	49 068
---------	--------

Sum varige driftsmidler

22 042 832	21 790 709
------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

22 042 832	21 790 709
------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0	0
---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

187 178	178 946
---------	---------

Sum fordringer

187 178	178 946
---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 583 604	1 935 926
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 583 604	1 935 926
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

1 770 782	2 114 872
-----------	-----------

SUM EIENDELER

23 813 614	23 905 580
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

3 800	3 800
-------	-------

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 800</b>	<b>3 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		774 644	
Udekket tap			32 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>774 644</b>	<b>-32 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>778 444</b>	<b>-29 058</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11, 12	11 555 365	12 477 433
Øvrig langsiktig gjeld	12	11 255 200	11 255 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 810 565</b>	<b>23 732 633</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 365	64 241
Skyldige offentlige avgifter		13 607	13 607
Annen kortsiktig gjeld		138 634	124 157
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 606</b>	<b>202 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 035 170</b>	<b>23 934 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 813 614</b>	<b>23 905 580</b>



Organisasjonsnr: 953 071 614  
TJØRNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13607.00	13988.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	96500.00	99200.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	110107.00	113188.00

Mer om årsverk og lønn  
Styrehonorar

### Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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



Pantstillelse Beløp

**Note**

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

**Mer om aksjer**

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tjørnåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjørnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Mokle	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Pennneo Dokumentnøkkel: IP77E-H81PX-S0B3K-OHY4M-VLJ66-38PBP



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapestimatene 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. mars 2023  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: IP7TE-H81PX-S0B3K-OHYHM-VLJ66-38B8P



# 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."

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-24 14:53:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IP77E-H81PX-S0B3K-OHYHM-VLJ66-38PBP

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>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Tjørnåsen Borettslag  
2022**

---

Tjørnåsen Borettslag Org.nr. 953071614

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

Tjørnåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>				
	2	2 972 604	2 912 802	2 961 000
Felleskostnader				3 033 500
Andre inntekter	3	28 725	3 652	30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 001 329</b>	<b>2 916 454</b>	<b>3 063 500</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Styrehonorar	4, 5	96 500	99 200	96 500
Arbeidsgiveravgift	4	13 607	13 988	13 500
Avskrivninger	6	78 477	25 982	26 000
Felles strøm og varme		67 768	67 402	64 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		572 168	542 760	542 500
Andre driftskostnader	7	450 295	366 965	466 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 055	0	450 000
Vedlikehold	9	401 280	278 447	500 000
Forretningsførsel		81 900	79 752	82 000
Revisjonshonorar		10 250	7 750	8 000
Kontingent		11 400	11 400	11 400
Forsikring		108 377	102 243	108 500
Sikringsfond		2 914	2 941	3 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 900 990</b>	<b>1 598 829</b>	<b>2 371 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 100 339</b>	<b>1 317 625</b>	<b>619 100</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
Renteinntekter bank		19 271	4 290	0
Andre renteinntekter		472	231	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 743</b>	<b>4 521</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		312 580	222 275	201 207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>312 580</b>	<b>222 275</b>	<b>502 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-292 837</b>	<b>-217 754</b>	<b>-502 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>	<b>417 893</b>
Til/fra annen EK		774 644	0	0
Til/fra udekket tap		32 858	1 099 871	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>807 502</b>	<b>1 099 871</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Tjørnåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Tjørnåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	10, 12	19 523 813	19 523 813
Tomt	10, 12	2 217 828	2 217 828
Andre driftsmidler	6	301 191	49 068
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 042 832</b>	<b>21 790 709</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 042 832</b>	<b>21 790 709</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		186 626	168 977
Andre fordringer		552	9 969
<b>Sum fordringer</b>		<b>187 178</b>	<b>178 946</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 583 604	1 935 926
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 583 604</b>	<b>1 935 926</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 770 782</b>	<b>2 114 872</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 813 614</b>	<b>23 905 580</b>

Balanserapport 2022 for Tjørnåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Tjørnåsen Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	3 800	3 800	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 800</b>	<b>3 800</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	774 644	0	
Udekket tap	0	-32 858	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>774 644</b>	<b>-32 858</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>778 444</b>	<b>-29 058</b>	
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	11 555 365	12 477 433
Borettsinnskudd	12	11 255 200	11 255 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 810 565</b>	<b>23 732 633</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		26 612	18 951
Leverandørgjeld		72 365	64 241
Skyldige off. myndigheter		13 607	13 607
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		96 500	96 500
Påløpne renter		1 219	632
Annen kortsiktig gjeld		14 303	8 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 606</b>	<b>202 006</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>23 035 170</b>	<b>23 934 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 813 614</b>	<b>23 905 580</b>

Bergen,  
Styret for Tjørnåsen Borettslag

Finn Sæbø  
Styrets leder

Tor Dyngeland  
Nestleder

Jannicke Eide  
Styremedlem

Helge Skjelvik  
Styremedlem

Stian Fauskanger  
Styremedlem

Balanse rapport 2022 for Tjørnåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	2 939 604	2 880 552	2 931 000	3 033 500
3825 Leieinntekter El-bil	33 000	32 250	30 000	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 972 604</b>	<b>2 912 802</b>	<b>2 961 000</b>	<b>3 033 500</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Ladeinntekter Smart Charge	25 073	0	30 000	30 000
3883 Tilskudd fra BOB	3 652	3 652	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>28 725</b>	<b>3 652</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

## Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

## Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	96 500	96 500	96 500	96 500
5331 Avsetning styrehonorar	0	2 700	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>96 500</b>	<b>99 200</b>	<b>96 500</b>	<b>96 500</b>

Tjørnåsen Borettslag org.nr. 953071614

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 6 - Andre eiendeler

	<b>Lekeapparater 2014</b>	<b>Lekeapparater 2017</b>	<b>El bil lading- ladeanlegg *</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	50 000	50 087	79 822
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	79 822
Anskaffelseskost pr.31.12	50 000	50 087	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 504	46 563
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 000	50 087	79 822
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0
	<b>Ladesystem Easee Ready (2022)</b>		
Anskaffelseskost pr.13.07	413 250		
Årets tilgang	-82 650		
Årets avgang	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	330 600		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	29 409		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 409		
Bokført verdi pr.31.12	301 190		
Anskaffelsesår	2022		
Antatt rest levetid (i antall år)	5		

\* Nedskrivning er foretatt. Restverdi i balansen på ladeanlegg var kr 37.250 på tidspunkt anlegget ble demontert. Gjenværende levetid (regnskapsmessige) var 2 år og 4 mnd.



## Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styre- og styrekomiteer	3 455	0	0	0
6300 Leiekostnader	2 000	11 590	6 000	6 000
6326 Snømåking og brøyting	83 494	79 650	100 000	100 000
6335 Containerleie/ -tømming	6 501	3 981	5 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	204 744	178 934	180 000	180 000
6390 Andre driftskostnader	0	16 491	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	146 503	69 898	175 000	190 000
6800 Kontorkostnader	0	6 121	0	0
6940 Porto	0	300	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	2 848	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	750	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>450 295</b>	<b>366 965</b>	<b>466 000</b>	<b>481 000</b>

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6510 Verktøy og redskap	599	0	0	0
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	0	450 000	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	332	0	0	0
6553 Abonnement og lisenser	5 124	0	0	0
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>6 055</b>	<b>0</b>	<b>450 000</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	253 913	161 858	450 000	280 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	8 244	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	6 750	6 409	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	122 548	0	50 000	20 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	9 825	0	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	103 729	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	6 450	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>401 280</b>	<b>278 447</b>	<b>500 000</b>	<b>300 000</b>

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



## Note 10 - Bygninger

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	19 523 813	2 217 828
Anskaffelseskost pr.31.12	19 523 813	2 217 828
Bokført verdi pr.31.12	19 523 813	2 217 828
Anskaffelsesår	1984	1948

## Note 11 - Langsiktig gjeld

<b>Dnb Bank ASA</b>		
Renter 31.12.22: 3,85%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2018	15 750 000	
Nedbetalt tidligere	3 272 567	
Nedbetalt i år	922 068	
Lånesaldo 31.12		11 555 365
Beregnet innfrielsesdato: 17.01.2033		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 555 365</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt</b>		<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 661 993

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Dnb Bank ASA 12136719198	38,00	304 089,00	11 555 382,00

## Note 12 - Pantstillelser

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pantstillelser	22 810 565	23 732 633
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	21 741 641	21 741 641

Tjørnåsen Borettslag org.nr. 953071614

Dokumentet er elektronisk signert



Note 13 - Disponible midler

	2022	2021
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 912 866</b>	<b>1 758 337</b>
Periodens resultat	807 502	1 099 871
Årets avskrivninger	41 227	25 982
Tilbakeføring av nedskrivning	37 250	0
Årets investeringer	-330 600	0
Avdrag lån	-922 068	-971 324
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-366 689</b>	<b>154 529</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 546 177</b>	<b>1 912 866</b>

Tjørnåsen Borettslag org.nr. 953071614

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 102 Årsregnskap...

Name Date  
Fauskanger, Stian 2023-03-23

Identification

 bankID™ Fauskanger, Stian

Name Date  
Eide, Jannicke 2023-03-23

Identification

 bankID™ Eide, Jannicke

Name Date  
Sæbø, Finn 2023-03-23

Identification

 bankID™ Sæbø, Finn  
PA MOBILE

Name Date  
Skjelvik, Helge 2023-03-24

Identification

 bankID™ Skjelvik, Helge  
PA MOBILE

Name Date  
Dyngeland, Tor 2023-03-24

Identification

 bankID™ Dyngeland, Tor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))