



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 576 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROÅSLIA BORETTSLAG IV  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 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: Jan Erik Alm Bendiksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 01.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 732 931	1 729 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 732 931</b>	<b>1 729 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7	85 604	85 604
Annen driftskostnad	8,9	867 864	755 667
<b>Sum kostnader</b>		<b>953 468</b>	<b>841 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>779 463</b>	<b>887 865</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 728	138
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 728</b>	<b>138</b>
Annen rentekostnad		373 043	257 372
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-369 314</b>	<b>-257 234</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 315</b>	<b>-257 234</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>410 148</b>	<b>630 631</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>410 148</b>	<b>630 631</b>
<b>Årsresultat</b>	1,4	<b>410 148</b>	<b>630 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 148	630 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>410 148</b>	<b>630 632</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	12 300 500	12 300 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 300 500</b>	<b>12 300 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 300 500</b>	<b>12 300 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 000	6 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 174	846 851
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>827 174</b>	<b>846 851</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>833 174</b>	<b>852 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 133 674</b>	<b>13 153 351</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-2 203 781	-2 613 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 203 781</b>	<b>-2 613 930</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-2 200 981</b>	<b>-2 611 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	15 229 024	15 664 304
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 229 024</b>	<b>15 664 304</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 229 024</b>	<b>15 664 304</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 936	18 955
Annen kortsiktig gjeld		89 695	81 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 631</b>	<b>100 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 334 655</b>	<b>15 764 480</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 133 674</b>	<b>13 153 351</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 430198

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 576 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROÅSLIA BORETTSLAG IV  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 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: Jan Erik Alm Bendiksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 950 576 898  
TROÅSLIA BORETTSLAG IV

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 732 931	1 729 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 732 931</b>	<b>1 729 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7	85 604	85 604
Annen driftskostnad	8,9	867 864	755 667
<b>Sum kostnader</b>		<b>953 468</b>	<b>841 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>779 463</b>	<b>887 865</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 728	138
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 728</b>	<b>138</b>
Annen rentekostnad		373 043	257 372
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-369 314</b>	<b>-257 234</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 315</b>	<b>-257 234</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>410 148</b>	<b>630 631</b>
<b>Årsresultat</b>	1,4	<b>410 148</b>	<b>630 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 148	630 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>410 148</b>	<b>630 632</b>



Organisasjonsnr: 950 576 898  
TROÅSLIA BORETTSLAG IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	12 300 500	12 300 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 300 500</b>	<b>12 300 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 300 500</b>	<b>12 300 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 000	6 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 174	846 851
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>827 174</b>	<b>846 851</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>833 174</b>	<b>852 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 133 674</b>	<b>13 153 351</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-2 203 781	-2 613 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 203 781</b>	<b>-2 613 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-2 200 981</b>	<b>-2 611 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	15 229 024	15 664 304
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 229 024</b>	<b>15 664 304</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 229 024</b>	<b>15 664 304</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	15 936	18 955
Annen kortsiktig gjeld	89 695	81 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>105 631</b>	<b>100 177</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 334 655</b>	<b>15 764 480</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 133 674</b>	<b>13 153 351</b>





Organisasjonsnr: 950 576 898  
TROÅSLIA BORETTSLAG IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

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**



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Troåslia Borettslag IV

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Troåslia Borettslag IV 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 13. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3UVBS-27E4U-AT3TK-JQ7VT-EEAN-QF5ZK



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-13 21:23:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3UVBS-27E4U-AT3TK-JQ7VT-EEEEAN-QF5ZK

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>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Troåslia Borettslag IV

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Troåslia Borettslag IV 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 13. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3UVBS-27E4U-AT3TK-JQ7VT-EEAN-QF5ZK



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-13 21:23:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3UVBS-27E4U-AT3TK-JQ7VT-EEEEAN-QF5ZK

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>





176 Troåslia Borettslag IV		RESULTATREGNSKAP			2022
Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
<b>INNETEKTER:</b>					
	1 679 664	1 679 664	1 679 664	1 679 664	
Innkrevde felleskostnader					
Innkrevde individuelle finanskostnader	53 267	49 472	61 740	61 740	
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>1 732 931</b>	<b>1 729 136</b>	<b>1 741 404</b>	<b>1 741 404</b>	
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	7 77 400	77 400	77 400	77 400	
Arbeidsg.avg., personalkostn.	7 8 204	8 204	8 204	8 204	
Forretningsførsel	95 562	93 288	95 600	99 519	
Kontingent BBL	8 400	8 400	8 400	8 400	
Revisjon	7 500	7 250	7 500	8 000	
Forsikringspremier	78 006	75 786	80 300	85 800	
Kommunale avgifter	439 878	427 310	436 000	461 000	
Andre driftskostnader	8 32 769	70 220	45 000	45 000	
Vedlikehold	9 205 749	73 413	130 000	132 800	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>953 468</b>	<b>841 271</b>	<b>888 404</b>	<b>926 123</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>779 463</b>	<b>887 865</b>	<b>853 000</b>	<b>815 281</b>	
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter	3 728	138	0	0	
Individuelle finanskostnader	23 807	16 816	16 500	44 000	
Finanskostnader	349 236	240 556	346 000	684 000	
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>-369 314</b>	<b>-257 234</b>	<b>-362 500</b>	<b>-728 000</b>	
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 4 410 148</b>	<b>630 632</b>	<b>490 500</b>	<b>87 281</b>	
Overføringer og disponeringer	410 148	630 632	0	0	



176 Troåslia Borettslag IV		BALANSE	2022	
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Varige driftsmidler:</b>				
Tomter	2, 3	2 159 250	2 159 250	
Eiendom	2, 3	10 141 250	10 141 250	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 300 500</b>	<b>12 300 500</b>	
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
<b>Fordringer:</b>				
Vestbo Finans AS i mellomregning		827 174	846 851	
Andre fordringer		6 000	6 000	
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>				
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>833 174</b>	<b>852 851</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 133 674</b>	<b>13 153 351</b>	



176 Troåslia Borettslag IV		BALANSE		2022	
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>					
Andelskapital	4	2 800	2 800		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>		
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>					
Annen egenkapital	4	-2 203 781	-2 613 930		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 203 781</b>	<b>-2 613 930</b>		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-2 200 981</b>	<b>-2 611 130</b>		
<b>GJELD</b>					
<b>Langsiktig gjeld:</b>					
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	14 559 824	14 995 104		
Borettsinnskudd	6	669 200	669 200		
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>		<b>15 229 024</b>	<b>15 664 304</b>		
<b>Kortsiktig gjeld:</b>					
Leverandørgjeld		15 936	18 955		
Annen kortsiktig gjeld		89 695	81 222		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 631</b>	<b>100 177</b>		
<b>Sum gjeld:</b>		<b>15 334 655</b>	<b>15 764 480</b>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 133 674</b>	<b>13 153 351</b>		

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt  
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Jan Erik Alm Bendiksen  
Leder

Sture Nygård  
Styremedlem

Atle Holm  
Styremedlem



## Note 176 Troåslia Borettslag IV 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

#### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes



## Note 176 Troåsli Borettslag IV 2022

### Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>752 674</b>	<b>-4 566 004</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	410 148	630 632
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-405 819	4 720 703
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-29 460	-32 656
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-25 131</b>	<b>5 318 678</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>727 543</b>	<b>752 674</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	827 174	846 851
Kortsiktige fordringer	6 000	6 000
Omløpsmidler	833 174	852 851
Kortsiktig gjeld	-105 631	-100 177
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>727 543</b>	<b>752 674</b>

### Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt Weis-Rosenkro Stifte	Tomt Byggningsmes: Anlegg	Garasjer	Nye parkeringsplas: 2012	Nye parkeringsplas: 2013	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 153 025	6 225	9 334 355	1 000	226 004	579 891
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 153 025	6 225	9 334 355	1 000	226 004	579 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 153 025	6 225	9 334 355	1 000	226 004	579 891
Anskaffelsesår :	2019	1967	1967	2008	2012	2013
Antatt levetid i år :						

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.



**Note 176 Troåsli Borettslag IV 2022**

**Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør**

	<b>Regnskap 2022</b>
1150 Tomt	2 159 250
1110 Garasjer	1 000
1120 Bygningsmessige anlegg	9 334 355
1197 Påkostning eiendom	805 895
<b>Sum</b>	<b>12 300 500</b>

**Note 4 - Egenkapital**

	<b>01.01.2022</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Innskutt egenkapital	2 800	0	2 800
Annen egenkapital	-2 613 930	410 148	-2 203 781
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>-2 611 130</b>	<b>410 148</b>	<b>-2 200 981</b>

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.



## Note 176 Troåsliå Borettslag IV 2022

### Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA Bank	DNB BANK ASA
Lånenummer:	16364608237	12127590425
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	3.80 %	4.00 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2046	31.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	14 225 934	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	14 112 976	882 127
Avdrag i perioden:	405 819	29 460
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 707 156</b>	<b>852 667</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 820 615	710 977

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	611 351	4 279 457
	21	489 541	10 280 361

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

### Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2230 Andre pantelån	13 707 157	14 112 976
2265 Andre pantelån "IN-light"	852 667	882 127
2250 Borettsinnskudd	669 200	669 200
<b>Sum</b>	<b>15 229 024</b>	<b>15 664 304</b>

### Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5310 Styrehonorar	77 400	77 400
5400 Arbeidsgiveravgift	8 204	8 204
<b>Sum</b>	<b>85 604</b>	<b>85 604</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.



Note 176 Troåsliå Borettslag IV 2022

Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6390 Andre driftskostnader	956	0
6391 Snømaking strøing	0	48 796
6392 Containerleie / tømming	14 074	0
6500 Verktøy og redskaper	776	558
6525 IT utstyr	0	7 347
6550 Driftsmaterialer	1 719	0
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	12 287	11 604
6940 Porto	1 242	1 215
7420 Gaver fradragsberettiget	845	0
7520 Sikringsfond	871	0
7741 Kurskostnader	0	700
<b>Sum</b>	<b>32 769</b>	<b>70 220</b>

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6602 Vedlikehold VVS	159 277	38 119
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	17 535	5 487
6618 Fri dugnadsutbetaling	17 300	13 000
6640 Periodisk vedlikehold	8 133	11 630
6641 Malerarbeid	0	1 673
6690 Vedlikehold og diverse	3 504	3 504
<b>Sum</b>	<b>205 749</b>	<b>73 413</b>

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

	2022	2021
<b>Nye bad - IN-light</b>		
IB 01.01	81222	68954
Konto 3843 Innbetalt	61 740	61 740
Konto 8195 Renter	23807	19816
Konto 2265 Avdrag	29460	32656
Innbetalt for mye	8473	12268
<b>UB 31.12</b>	<b>89695</b>	<b>81222</b>





Resultat og balanse med noter for Troåslia Borettslag IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Troåslia Borettslag IV**

Styreleder	Jan Erik Alm Bendiksen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Sture Nygård (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Atle Holm (sign.)	27.03.2023

**For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	28.03.2023
--	-------------------------	------------