



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 997 095
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVSLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Magnus Øyløkken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	17 877 865	17 059 402
Sum inntekter		17 877 865	17 059 402
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-265 953	-265 601
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-478 607	-472 974
Annen driftskostnad	5,7,8,9 ,10	-19 362 495	-14 308 352
Sum kostnader		-20 107 057	-15 046 927
Driftsresultat		-2 229 192	2 012 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		313 588	181 381
Sum finanskostnader		-2 583 476	-2 305 062
Netto finans		-2 269 888	-2 123 681
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 499 079	-111 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 499 079	-111 206
Årsresultat	11,16	-4 499 079	-111 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 499 079	-111 206
Sum overføringer og disponeringer		-4 499 079	-111 206



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,13,1 7	71 375 905	71 040 738
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	2 426 134	2 837 143
Sum varige driftsmidler		73 802 039	73 877 881
Sum anleggsmidler		73 802 039	73 877 881
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	14	1 041 750	845 175
Andre fordringer	6,14	2 509 294	2 845 039
Sum fordringer		3 551 044	3 690 214
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	8 847 407	10 919 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 398 451	14 609 649
Sum omløpsmidler		12 398 451	14 609 649
SUM EIENDELER		86 200 490	88 487 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-27 749 268	-23 250 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-27 749 268	-23 250 189
Sum egenkapital		-27 749 268	-23 250 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	91 375 821	90 052 305
Øvrig langsiktig gjeld	6,17,1 9	18 301 049	18 014 303
Sum annen langsiktig gjeld		109 676 870	108 066 608
Sum langsiktig gjeld		109 676 870	108 066 608
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 558 537	1 949 432
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	6	1 714 352	1 721 679
Sum kortsiktig gjeld		4 272 889	3 671 111
Sum gjeld		113 949 758	111 737 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 200 490	88 487 530
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	108 193 821	106 870 305



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489068

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 997 095
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVSLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Magnus Øyløkken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 950 997 095
TORVSLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	17 877 865	17 059 402
Sum inntekter		17 877 865	17 059 402
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-265 953	-265 601
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-478 607	-472 974
Annen driftskostnad	5,7,8,9,1	-19 362 495	-14 308 352
Sum kostnader		-20 107 057	-15 046 927
Driftsresultat		-2 229 192	2 012 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		313 588	181 381
Sum finanskostnader		-2 583 476	-2 305 062
Netto finans		-2 269 888	-2 123 681
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 499 079	-111 206
Årsresultat	11,16	-4 499 079	-111 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 499 079	-111 206
Sum overføringer og disponeringer		-4 499 079	-111 206



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17,18	91 375 821	90 052 305
Øvrig langsiktig gjeld	6,17,19	18 301 049	18 014 303
Sum annen langsiktig gjeld		109 676 870	108 066 608
Sum langsiktig gjeld		109 676 870	108 066 608
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 558 537	1 949 432
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	6	1 714 352	1 721 679
Sum kortsiktig gjeld		4 272 889	3 671 111
Sum gjeld		113 949 758	111 737 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 200 490	88 487 530
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	108 193 821	106 870 305



Organisasjonsnr: 950 997 095
TORVSLETTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Torvsletta Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torvsletta Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OPEP8-ATH0A-UC7OZ-MK0IK-D1LU6-TV8JG



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 06:42:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OPEP8-ATH0A-UC7OZ-MK0IK-D1LUG-TV8JG

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>



Torvsletta Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		13 503 216	12 852 552	13 502 627	8 713 417
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	7 206 244
Inntekter garasjer		516 740	520 457	523 500	523 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 118 124	1 073 464	1 118 124	1 185 600
Andre tillegg	1	151 032	131 544	152 000	165 100
Fjernvarme		2 389 752	2 336 724	2 389 546	2 409 624
Andre driftsinntekter	2	199 001	144 661	75 000	107 000
Sum driftsinntekter		17 877 865	17 059 402	17 760 797	20 310 485
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-33 185	-32 822	-32 800	-32 800
Styrehonorar	4	-232 768	-232 779	-232 780	-232 780
Avskrivninger		-478 607	-472 974	-472 974	-486 493
Forretningsførerhonorar		-244 308	-253 053	-262 200	-251 400
Honorar administrative tjenester		-144 787	0	-141 650	-146 400
Eksterne honorar	5	-28 931	-59 019	-23 700	-23 700
Kontingent boligbyggelag		-60 900	-74 100	-74 100	-80 600
Drifts- og serviceavtaler	7	-236 950	-3 144 944	-294 600	-331 800
Vaktmestertjenester		-2 636 891	-2 844	-2 833 563	-3 270 000
Renholdstjenester		-158 542	0	-152 000	-165 100
Løpende vedlikehold	8	-672 339	-610 808	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	9	-7 537 007	-3 872 126	-9 400 000	-287 500
Elektroniske fellesavtaler		-1 129 135	-1 106 178	-1 125 300	-1 185 600
Forsikring		-797 807	-638 231	-727 600	-876 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 826 304	-962 309	-1 136 000	-1 911 600
Eiendomsavgifter		-771 563	-912 748	-949 250	-810 100
Energi, felles		-3 034 798	-2 586 370	-2 889 546	-3 017 624
Andre driftsutgifter	10	-82 233	-85 622	-47 800	-89 000
Sum driftskostnader		-20 107 057	-15 046 927	-21 395 863	-13 799 397
DRIFTSRESULTAT		-2 229 192	2 012 476	-3 635 066	6 511 088
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		313 588	181 381	75 000	220 000
Finanskostnader		-2 583 476	-2 305 062	-2 538 294	-3 165 575
Netto finansposter		-2 269 888	-2 123 681	-2 463 294	-2 945 575
Resultat før skattekostnad		-4 499 079	-111 206	-6 098 360	3 565 513
Ordinært resultat etter skatt		-4 499 079	-111 206	-6 098 360	3 565 513
ÅRSRESULTAT	11, 16	-4 499 079	-111 206	-6 098 360	3 565 513
Disponering av totalresultat:		-4 499 079	-111 206	-6 098 360	3 565 513
Overført til udekket tap		-4 499 079	-111 206	0	0

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	13, 17	69 704 458	69 704 458
Andel bygninger Servicesentralen	6, 17	651 641	717 745
Andel driftsmidler Servicesentralen	6	1 019 806	618 535
Andre anleggsmidler	13	2 426 134	2 837 143
Sum anleggsmidler		73 802 039	73 877 881
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	38 197	23 458
Periodiserte kostnader	14	1 003 553	821 717
Andel omløpsmidler Servicesentralen	6	1 819 919	2 139 953
Andre fordringer	14	117 789	289 477
Mellomregning Klare Finans	14	257 998	234 228
Opptjente renter	14	313 588	181 381
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	8 847 407	10 919 435
Sum omløpsmidler		12 398 451	14 609 649
SUM EIENDELER		86 200 490	88 487 530

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	20 300	20 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-27 769 568	-23 270 489
Sum egenkapital		-27 749 268	-23 250 189
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	91 375 821	90 052 305
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	6, 17	1 457 529	1 170 783
Borettsinnskudd	17, 19	16 818 000	16 818 000
Annen langsiktig gjeld	17	25 520	25 520
Sum langsiktig gjeld		109 676 870	108 066 608
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 558 537	1 949 432
Skyldig off. myndigheter		1	0
Forskudd kunder		291 093	236 275
Påløpte renter		214 283	0
Påløpte kostnader		66 015	75 091
Andel korts.gjeld Servicesentralen	6	1 138 083	1 409 694
Annen kortsiktig gjeld		4 878	619
Sum kortsiktig gjeld		4 272 889	3 671 111
Sum gjeld		113 949 758	111 737 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 200 490	88 487 530
Pantstillelser	17	108 193 821	106 870 305

Sted: _____, dato: _____

Kristian Nordtømme
Leder

Magnus Øyløkken
Styremedlem

Trond Morten Johansen
Styremedlem

Åshild Johansen
Styremedlem

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Faktura kommer direkte ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	151 032	131 544
Sum andre tillegg	151 032	131 544

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømvavgift elbil	90 171	62 061
Tilskudd	0	8 000
Offentlige tilskudd	0	57 500
Inntekt grendahus/bomiljøareal	8 830	4 400
Kompensasjon/erstatning	100 000	0
Kontingent	0	13 200
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	-500
Sum andre inntekter	199 001	144 661

Erstatning gjelder utbetalt skadeoppgjør.



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	32 820	32 822
Reisekostnader	365	0
Sum personalkostnader	33 185	32 822

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	232 768	232 779

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 031	15 938
Fakturerte tjenester	4 900	6 425
Teknisk rådgivning	0	36 656
Sum eksterne honorarer	28 931	59 019

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder tilleggstjenester fra Tobb.

Note 6 - BORETTSLAGETS ANDEL AV SERVICESENTRALEN KATTEM UST - SKU

Torvsletta Borettslag eier Servicesentralen Kattem Ust SA (SKU) sammen med de 5 andre borettslagene på Kattem.

SKUs regnskap er normalt et 0-regnskap.

SKUs eiendeler og gjeld blir fordelt mellom eierne etter en vedtatt fordelingsnøkkel.

Torvsletta Borettslags andel utgjør 14,7 %. Dette utgjør kr 897 737,- av totalt kr 6 107 056,- av egenkapital i SKU.

Borettslagets andel av SKU er klassifisert som henholdsvis anleggsmidler, omløpsmidler, langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om sekretærtjenester	0	45 548
Adm. av objekt(parkering, utleie, e-bil)	0	35 385
Avtale om HMS-tjenester	0	22 615
Andre administrasjonsavtaler	0	16 597
Avtale om vaktmestertjenester	0	2 588 375
Avtale om renholdstjenester	0	151 252
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 666	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	132 523	126 784
Avtale om skadedyrbekjempelse	10 228	107 252
Avtale om parkeringskontroll	64 200	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	28 333	51 138
Sum drifts- og serviceavtaler	236 950	3 144 944

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	309 068	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	56 919	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	222 959	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 934	0
Reparasjon og vedlikehold annet	51 458	0
Sum vedlikehold	672 339	610 808

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	3 856 418	3 843 376
Prosjektvedlikehold	3 680 590	28 750
Sum periodisk vedlikehold	7 537 007	3 872 126

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 020	378
Kontorrekvisita, trykksaker	0	6 563
Telefon og porto	1 370	1 723
Gaver	611	619
Kostnader vedr. styrearbeid	0	30 021
Generalforsamling/årsmøte	12 635	6 542
Kurskostnader	18 700	1 200
Bankgebyrer	883	900
Andre gebyrer	7 792	13 455
Tilskudd bomiljø	3 164	956
Hjemmeside/internett/TV-abo	16 792	22 604
Julebord/styresamling	4 267	0
Andre kostnader	3 000	2
Sum andre driftsutgifter	82 233	85 622



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	10 208 279	3 876 774
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-4 499 079	-111 206
Tilbakeført avskrivning	478 607	472 974
Tilgang av anleggsmidler	-67 597	0
Opptak lån	16 900 000	10 000 000
Avdrag lån	-15 576 484	-4 030 563
Innbetalt depositum	0	300
Årets endring i disponible midler	-2 764 554	6 331 505
Disponible midler i periodens slutt	7 443 725	10 208 279
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	7 443 725	10 208 279

Note 12 - SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Omløpsmidler	12 398 451	14 609 649
Herav andel SKU	-1 819 919	-2 139 953
Egne omløpsmidler	10 578 532	12 469 696
Kortsiktig gjeld	4 272 889	3 671 111
Herav andel SKU	-1 138 083	-1 409 694
Egen kortsiktig gjeld	3 134 806	2 261 417
Disponible midler	7 443 725	10 208 279



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 13 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Kontormask.	Inventar	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	639 238	0	15 640	15 480	63 512	368 386
Årets tilgang :	0	67 597	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	639 238	67 597	15 640	15 480	63 512	368 386
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	639 238	5 633	15 640	15 480	63 512	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	61 964	0	0	0	368 386
Årets avskrivninger :	0	5 633	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	5	5	

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 008 329	42 044	495 497	19 327 744	9 375 389	16 457
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 008 329	42 044	495 497	19 327 744	9 375 389	16 457
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	21 722	495 497	0	7 031 542	16 457
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 008 329	20 322	0	19 327 744	2 343 848	0
Årets avskrivninger :	0	4 204	0	0	468 769	0
Antatt levetid i år :		10	5		20	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1976.

Legesenteret er ila. 2013 og 2014 omgjort til to nye leiligheter.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2000-2012.

Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	39	39
Bankinnskudd	8 847 368	10 919 396
Sum bankinnskudd	8 847 407	10 919 435



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 16 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-23 250 189	-23 138 984
Andelskapital 01.01	20 300	20 300
Andelskapital 31.12	20 300	20 300
Annen egenkapital 01.01	-23 270 489	-23 159 284
Årets resultat	-4 499 079	-111 206
Annen egenkapital 31.12	-27 769 568	-23 270 489
SUM EGENKAPITAL 31.12	-27 749 268	-23 250 189

Andelskapitalen er kr 20 300,- fordelt på 203 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har tapt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Negativ egenkapital skyldes at rehabiliteringen som er foretatt er vurdert som vedlikehold.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	69 704 458
Restgjeld 31.12	108 193 821

Pålydende pantstillelser var 203 942 000,- per 31.12.

I tillegg er SKUs eiendom kr. 651 641,- pantsatt for gjelden i SKU kr. 1 170 784,-.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanker	Handelsbanker	Handelsbanker
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering			Bedre disponible midler	Maling, nøkkelsystem og bytte av galvvegg
Lånenummer:	146250824	14625082 4	14625082	90517282749	90517302154	90517315531
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2010	2005	2019	2021	2022
Rentesats:	2.536 %	2.536 %	3.854 %	2.55 %	5.65 %	5.30 %
Betingelser:	Fastrente til 01.12.2036	Fastrente til 01.12.2036	Flytende rente	Fastrente til 27.09.24.	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2040	30.06.2040	30.03.2030	30.06.2042	04.10.2023	04.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	44 518 000	31 306 000	1 300 000	27 575 000	3 000 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	31 595 745	21 422 353	522 652	24 343 206	2 746 065	9 422 284
Avdrag i perioden:	1 379 888	985 673	65 022	977 552	2 746 065	9 422 284
Lånesaldo 31.12:	30 215 857	20 436 680	457 630	23 365 654	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	22 637 022	15 116 152	101 972	18 088 289	0	0

Kreditor: Handelsbanker

Formål:	Opplåning til vedlikehold samt refinansiering av 90517315531 og 90517302154
Lånenummer:	90517341311
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	16 900 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	16 900 000
Lånesaldo 31.12:	16 900 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 200 633

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625082	10	2 743	27 430
	34	2 670	90 780
	22	2 544	55 968
	17	2 386	40 562
	49	2 263	110 887
	27	2 135	57 645
	28	1 726	48 328

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	10	1 704	17 040
	6	1 502	9 012
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625082 4	10	122 478	1 224 780
	34	119 214	4 053 276
	22	113 614	2 499 508
	17	106 564	1 811 588
	49	101 044	4 951 156
	27	95 363	2 574 801
	28	77 072	2 158 016
	10	76 105	761 050
	6	67 081	402 486
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146250824	10	181 085	1 810 850
	34	176 260	5 992 840
	22	167 980	3 695 560
	17	157 555	2 678 435
	49	149 395	7 320 355
	27	140 996	3 806 892
	28	113 952	3 190 656
	10	112 523	1 125 230
	6	99 180	595 080
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517282749	10	140 031	1 400 310
	34	136 300	4 634 200
	22	129 897	2 857 734
	17	121 836	2 071 212
	49	115 526	5 660 774
	27	109 031	2 943 837
	28	88 118	2 467 304
	10	87 013	870 130
	6	76 695	460 170
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517341311	10	101 282	1 012 820
	34	98 584	3 351 856
	22	93 953	2 066 966
	17	88 122	1 498 074
	49	83 558	4 094 342
	27	78 860	2 129 220
	28	63 734	1 784 552
	10	62 935	629 350
	6	55 472	332 832

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2023

Note 19 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	16 818 000	16 818 000
Sum innskudd	16 818 000	16 818 000



Resultat og balanse med noter for Torvsletta Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torvsletta Borettslag

Styreleder	Kristian Nordtømme (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Trond Morten Johansen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Åshild Johansen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Magnus Øyløkken (sign.)	22.04.2024