



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 373 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVET 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Chr. Warhuus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,14	1 840 977	1 525 894
Sum inntekter		1 775 006	1 474 324
Kostnader			
Lønnskostnad	3	43 358	69 601
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	819 029	1 046 944
Sum kostnader		862 388	1 116 544
Driftsresultat		978 590	409 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		394	3 660
Sum finansinntekter		394	3 660
Annen rentekostnad		431 288	482 363
Sum finanskostnader		431 288	482 363
Netto finans		430 894	478 703
Ordinært resultat før skattekostnad		547 696	-69 354
Ordinært resultat etter skattekostnad		547 696	-69 354
Årsresultat		547 696	-69 354
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 696	-69 352
Sum overføringer og disponeringer		547 696	-69 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	33 613 750	33 613 750
Sum varige driftsmidler		33 613 750	33 613 750
Sum anleggsmidler		33 613 750	33 613 750
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		48 184	33 964
Andre fordringer	13	191 270	134 465
Sum fordringer		239 454	168 429
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 294	317 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 294	317 116
Sum omløpsmidler		514 748	485 545
SUM EIENDELER		34 128 498	34 099 295
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 299 381	2 751 686
Sum opptjent egenkapital		3 204 381	2 656 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	17	3 299 381	2 751 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	17 182 885	17 914 734
Øvrig langsiktig gjeld	14	13 393 495	13 109 066
Sum annen langsiktig gjeld		30 576 380	31 023 800
Sum langsiktig gjeld		30 576 380	31 023 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 928	198 725
Skyldige offentlige avgifter		17 938	0
Annen kortsiktig gjeld	15	55 870	125 085
Sum kortsiktig gjeld		252 736	323 810
Sum gjeld		30 829 116	31 347 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 128 498	34 099 295
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	30 576 380	31 023 800



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 301854

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 373 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVET 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Chr. Warhuus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 990 373 477
TORVET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 14	1 840 977	1 525 894
Sum inntekter		1 775 006	1 474 324
Kostnader			
Lønnskostnad	3	43 358	69 601
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	819 029	1 046 944
Sum kostnader		862 388	1 116 544
Driftsresultat		978 590	409 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		394	3 660
Sum finansinntekter		394	3 660
Annen rentekostnad		431 288	482 363
Sum finanskostnader		431 288	482 363
Netto finans		430 894	478 703
Ordinært resultat før skattekostnad		547 696	-69 354
Ordinært resultat etter skattekostnad		547 696	-69 354
Årsresultat		547 696	-69 354
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 696	-69 352
Sum overføringer og disponeringer		547 696	-69 352



Organisasjonsnr: 990 373 477
TORVET 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	33 613 750	33 613 750
Sum varige driftsmidler		33 613 750	33 613 750

Sum anleggsmidler		33 613 750	33 613 750
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		48 184	33 964
Andre fordringer	13	191 270	134 465
Sum fordringer		239 454	168 429

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 294	317 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 294	317 116

Sum omløpsmidler		514 748	485 545
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		34 128 498	34 099 295
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 299 381	2 751 686
Sum opptjent egenkapital		3 204 381	2 656 686

Sum egenkapital	17	3 299 381	2 751 686
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	17 182 885	17 914 734
--------------------------------	----	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	14	13 393 495	13 109 066
Sum annen langsiktig gjeld		30 576 380	31 023 800
Sum langsiktig gjeld		30 576 380	31 023 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 928	198 725
Skyldige offentlige avgifter		17 938	0
Annen kortsiktig gjeld	15	55 870	125 085
Sum kortsiktig gjeld		252 736	323 810
Sum gjeld		30 829 116	31 347 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 128 498	34 099 295
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	30 576 380	31 023 800



Organisasjonsnr: 990 373 477
TORVET 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	43358.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	161 736	595 888
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	547 696	-69 352
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-2 000 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-731 849	1 686 771
Endringer i andre langsiktige poster	284 429	-51 571
B. Årets endring disponible midler	100 275	-434 152
C. Disponible midler	262 011	161 736
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	514 748	485 545
Kortsiktig gjeld	-252 736	-323 810
C. Disponible midler	262 011	161 736

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 775 006	1 468 237	1 974 337	1 806 501
Sum leieinntekt		1 775 006	1 468 237	1 974 337	1 806 501
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	6 086	0	0
Sum annen inntekt		0	6 086	0	0
Sum inntekt		1 775 006	1 474 324	1 974 337	1 806 501
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 358	8 601	8 601	8 601
Styrehonorar	3	38 000	61 000	61 000	61 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	93 809	68 045	75 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	108 262	109 275	113 000	115 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	135 940	119 591	125 000	135 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 829	8 035	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	176 381	71 563	241 000	237 000
Revisjonshonorar	9	6 016	4 825	4 000	6 200
Forretningsførerhonorar		58 725	57 018	59 000	60 200
Andre honorar	10	38 909	256 245	82 000	12 000
Kontorkostnad		0	420	0	0
TV/bredbånd		95 006	91 206	94 000	97 400
Kontingent og gaver		6 280	6 794	6 800	6 800
Forsikring		68 633	59 446	68 500	75 300
Andre kostnader	11	29 239	194 481	24 515	26 000
Sum kostnad		862 388	1 116 544	965 416	943 501
Driftsresultat før IN		912 618	357 780	1 008 921	863 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	14	65 971	51 571	52 138	0
Driftsresultat etter IN		978 590	409 351	1 061 059	863 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		394	3 660	2 000	0
Rentekostnad		431 288	482 363	544 250	352 000
Netto finansposter		430 894	478 703	542 250	352 000
Årsresultat		547 696	-69 352	518 809	511 000
Overført til/fra annen egenkapital		547 696	-69 352	0	0
SUM OVERFØRINGER		547 696	-69 352	0	0



Balanse 2020 Torvet 4 Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	5 700 000	5 700 000
Bygninger	12	25 913 750	25 913 750
Garasjer	12	2 000 000	2 000 000
Sum anleggsmidler		33 613 750	33 613 750
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		48 184	27 878
Kundefordringer		0	6 086
Fordringer skader	13	16 473	0
Forskuddsbetalte kostnader		174 797	134 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		275 294	317 116
Sum omløpsmidler		514 748	485 545
SUM EIENDELER		34 128 498	34 099 295

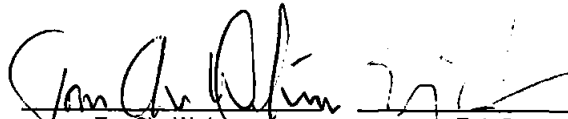


Balanse 2020 Torvet 4 Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 204 381	2 656 686
Sum opptjent egenkapital		3 204 381	2 656 686
Sum egenkapital	17	3 299 381	2 751 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	17 182 885	17 914 734
Borettsinnskudd		10 875 000	10 875 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	2 518 495	2 234 066
Sum langsiktig gjeld		30 576 380	31 023 800
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 146	11 857
Leverandørgjeld		178 928	198 725
Skyldig off. myndigheter		17 938	0
Påløpne renter		1 930	10 218
Annen kortsiktig gjeld	15	52 794	103 010
Sum kortsiktig gjeld		252 736	323 810
Sum gjeld		30 829 116	31 347 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 128 498	34 099 295

Pantstillelser 16 30 576 380 31 023 800

Sted: HortenDato: 9/3-21


Tom Chr. Warhuus
Styreleder


Terje Berger
Styremedlem


Bård Anders Apenes
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN-ordning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjestående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	829 044	683 640
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	126 906	0
3609 Leie parkering	117 588	9 799
3650 Innkrevde felleskostn. renter	403 586	460 620
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	297 883	314 178
Sum	1 775 006	1 468 237

Innkrevde kapitalkostnader (renter og avdrag) er ikke nødvendigvis lik budsjetterte kapitalkostnader. Dette fordi innkrevde kapitalkostnader fra andelseierne justeres i løpet av året i henhold til gjeldende rente på borettslagets lån.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	0	6 086
Sum	0	6 086

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	8 601
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	38 000	61 000
Sum	43 358	69 601

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	93 809	68 045
Sum	93 809	68 045

Selskapet har i perioden endret prinsipp for periodisering av driftskostnader. Dette medfører at det i overgangsåret er resultatført kostnader for 13 måneder. Selskapets resultat i perioden er ikke vesentlig påvirket av endringen.



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	40 287	41 147
6340 Heisalarm	3 331	3 220
6361 Fast renhold	50 000	48 556
6364 Matteleie	13 500	16 352
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	1 144	0
Sum	108 262	109 275

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	135 940	119 591
Sum	135 940	119 591

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	935	3 567
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	894	4 468
Sum	1 829	8 035

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6603 Vedlikehold elektro	111 123	2 304
6611 Vedlikehold heiser	35 727	30 555
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	800	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	1 098	0
6648 Vedlikehold dører og porter	13 668	38 704
6663 Vedlikehold ventilasjon	3 965	0
Sum	176 381	71 563

Konto 6603 vedlikehold elektro gjelder i hovedsak installering av nye strømmålere
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	6 016	4 825
Sum	6 016	4 825

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 939	15 229
6720 Juridisk honorar	0	219 703
6730 Teknisk honorar	27 970	21 313
Sum	38 909	256 245

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler for nøkler, IN-ordning og godkjenning av nye andelseiere.

Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	5 525
7750 Festeavgift/ tomteleie	19 132	18 887
7770 Betalingskostnader	1 049	994
7773 Omkostninger innkreving	5 572	219
7790 Andre kostnader	983	168 856
7795 Tap ved IN-avregning	3	0
Sum	29 239	194 481

Note 12 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 700 000	25 913 750	2 000 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 700 000	25 913 750	2 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 700 000	25 913 750	2 000 000
Anskaffelsesår :	2008	2008	2019
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 557 kvm, gnr 129, bnr 149, og utgjør 18 % av byggets verdi.



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 13 - Fordringer skader

Gjelder forskuttet forsikringsak, oppgjort i januar 2021.



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Kjøp av P-plasser	Oppføring	Oppføring
Lånenummer:	12138372373	12127243156	12127243164
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2019	2014	2014
Rentesats:	1.70 %	2.10 %	2.10 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.12.2053	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	11 400 000	8 937 600
Lånesaldo 01.01:	2 000 000	10 120 000	5 794 734
Avdrag i perioden:	82 620	0	649 229
Lånesaldo 31.12:	1 917 380	10 120 000	5 145 505
Saldo 5 år frem i tid:	1 471 102	10 120 000	3 675 361
Andelssaldo 01.01:	0	1 280 000	954 066
Innbetalt IN i perioden:	0	0	350 400
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	65 971
Andelssaldo 31.12:	0	1 280 000	1 238 495
Sum pantegjeld for lån:	1 917 380	11 400 000	6 384 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127243156	16	600 000	9 600 000
	1	420 000	420 000
	1	100 000	100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127243164	14	336 000	4 704 000
	1	322 000	322 000
	1	119 505	119 505
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138372373	13	103 993	1 351 909
	6	94 244	565 464
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12127243156 har første avdrag 30.03.2034 med kr 126 500	16	600 000	2 500
	1	420 000	1 750
	1	100 000	417



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Langsiktig gjeld

IN-ordning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrerett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntreretten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2451 Interim mellomregning	0	75
2937 Påløpte energikostnader	3 532	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	49 051	102 935
2997 IN konto betalinger	212	0
Sum	52 794	103 010

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	19 701 380
Innskuddskapital	10 875 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	30 576 380
Bokført verdi av pantsatt eiendom	33 613 750

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 10 970 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Noter årsregnskap 2020 Torvet 4 Borettslag

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	95 000	0	95 000
Sum innskutt egenkapital	95 000	0	95 000
Oppjent egenkapital			
Årets resultat	2 656 686	547 695	3 204 381
Sum opptjent egenkapital	2 656 686	547 695	3 204 381
Sum egenkapital	2 751 686	547 695	3 299 381



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Paul-Gunnar Nakken
Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Torvet 4 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torvet 4 Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 547 696. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31.12.2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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

BDT VIKEN REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | ÅL | DN



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 regnskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Horten, 10.03.2021
BDT VIKEN REVISJON AS

Paul-Gunnar Nakken
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)