



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Gerhard Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 09.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		859 129	814 229
Sum inntekter		859 128	814 229
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4	474 528	447 252
Sum kostnader		508 759	481 481
Driftsresultat		350 369	332 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 359	1 231
Sum finansinntekter		1 359	1 231
Annen finanskostnad		86 200	133 473
Sum finanskostnader		86 200	133 473
Netto finans		-84 841	-132 242
Ordinært resultat før skattekostnad		265 530	200 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 530	200 505
Årsresultat		265 528	200 505
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		265 528	200 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	241 035	200 425
Sum finansielle anleggsmidler		241 035	200 425
Sum anleggsmidler		16 271 035	16 230 425
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		59 319	73 850
Sum fordringer		59 319	73 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 904	139 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 904	139 592
Sum omløpsmidler		229 223	213 441
SUM EIENDELER		16 500 259	16 443 866
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 032 377	766 849
Sum opptjent egenkapital		1 032 377	766 849
Sum egenkapital	8	1 077 377	811 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	5 350 240	5 513 011
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1,12	9 973 539	10 026 126
Sum annen langsiktig gjeld		15 323 779	15 539 137
Sum langsiktig gjeld		15 323 779	15 539 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 997	51 010
Annen kortsiktig gjeld	13,14	47 106	41 870
Sum kortsiktig gjeld		99 103	92 880
Sum gjeld		15 422 882	15 632 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 500 259	16 443 866



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 200167

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Gerhard Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2022



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		859 129	814 229
Sum inntekter		859 128	814 229
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	34 230
Annen driftskostnad	1, 3, 4	474 528	447 252
Sum kostnader		508 759	481 481
Driftsresultat		350 369	332 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 359	1 231
Sum finansinntekter		1 359	1 231
Annen finanskostnad		86 200	133 473
Sum finanskostnader		86 200	133 473
Netto finans		-84 841	-132 242
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 530	200 505
Årsresultat		265 528	200 505
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		265 528	200 505



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	241 035	200 425
Sum finansielle anleggsmidler		241 035	200 425

Sum anleggsmidler		16 271 035	16 230 425
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		59 319	73 850
Sum fordringer		59 319	73 850

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 904	139 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 904	139 592

Sum omløpsmidler		229 223	213 441
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		16 500 259	16 443 866
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	1 032 377	766 849
Sum opptjent egenkapital		1 032 377	766 849

Sum egenkapital	8	1 077 377	811 849
------------------------	----------	------------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,12	5 350 240	5 513 011
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11,1	9 973 539	10 026 126
Sum annen langsiktig gjeld		15 323 779	15 539 137
Sum langsiktig gjeld		15 323 779	15 539 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		51 997	51 010
Annen kortsiktig gjeld	13,14	47 106	41 870
Sum kortsiktig gjeld		99 103	92 880
Sum gjeld		15 422 882	15 632 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 500 259	16 443 866



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	120 561	151 474
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	265 528	200 505
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-215 358	-190 642
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-40 611	-40 776
C: Årets endring disponible midler	9 559	-30 912
D: Disponible midler 31.12.	130 120	120 561
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	127 245	106 589



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		554 616	489 996	554 700	550 000
Innkrevde felleskostnader renter		86 398	133 465	87 431	74 499
Innkrevde felleskostnader avdrag		164 728	144 216	160 953	168 005
Nedkvikting IN-lån		52 587	46 552	0	0
Andre inntekter		800	0	0	2 400
Sum inntekter		859 128	814 229	803 084	794 904
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 001	4 857	5 000	5 200
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		32 328	31 386	32 700	33 300
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		972	945	1 000	1 000
Sikringsfond felleskostnader		972	918	1 000	1 000
Forretningsførsel IN		7 656	7 434	7 700	7 900
Brøyting - strøing		23 500	9 376	25 000	20 000
Plenkipp		17 500	18 688	21 000	20 000
Vedlikehold	3	36 556	69 573	60 000	40 000
Vedlikehold heis		20 533	12 134	10 000	10 000
Serviceavtale heis		8 319	7 955	8 300	10 000
Serviceavtaler		0	7 000	0	0
Periodisk kontroll heis		0	6 238	0	100
Kabel-tv		54 227	36 795	57 200	46 400
Forsikring		47 119	40 099	43 000	50 000
Kommunale avgifter		123 220	139 368	140 000	130 000
Energi, strøm		50 170	16 637	20 000	52 000
Renhold, fellesareal		17 370	16 019	18 000	19 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 758	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 820	4 454	5 200	8 000
Andre driftskostnader	4	13 618	13 951	19 200	15 000
Bomiljø		1 089	1 625	0	0
Sum driftskostnader		508 759	481 481	510 400	505 000
Driftsresultat		350 369	332 748	292 684	289 904
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 359	1 231	0	0
Rentekostnad		86 200	133 473	87 431	74 499
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-84 841	-132 242	-87 431	-74 499
Årsresultat		265 528	200 505	205 253	215 405
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		265 528	200 505	0	0
Sum overføringer		265 528	200 505	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	15 730 000	15 730 000
Garasjer	5, 12	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	241 035	200 425
Sum finansielle anleggsmidler		241 035	200 425
Sum anleggsmidler		16 271 035	16 230 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 875	13 972
Andre leierestanser		0	170
Periodisert kostnad		56 444	59 708
Sum fordringer		59 319	73 850
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		169 904	139 592
Sum bankinnskudd og liknende		169 904	139 592
Sum omløpsmidler		229 223	213 441
SUM EIENDELER		16 500 259	16 443 866

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	8	1 032 377	766 849
Sum egenkapital	8	1 077 377	811 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	5 350 240	5 513 011
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	1 728 539	1 781 126
Borettsinnskudd	10, 12	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	11	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		15 323 779	15 539 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 997	51 010
Påløpne renter		484	482
Annen kortsiktig gjeld	13	0	0
Garasjedrift 1	14	46 622	41 388
Sum kortsiktig gjeld		99 103	92 880
Sum gjeld		15 422 882	15 632 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 500 259	16 443 866

Porsgrunn 31.12.21
Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Thomas Stamland
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 001	4 857
Sum	5 001	4 857

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	723	64 885
6602 Vedlikehold VVS	10 539	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	4 925	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	20 370	4 688
Sum	36 556	69 573

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	360
6464 Brannalarm	9 850	9 713
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	445	402
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	528	1 041
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 797	1 789
7790 Andre kostnader	350	0
Sum	13 618	13 951



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	241 035	200 425
Sum	241 035	200 425

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	1 032 377	766 849
Sum	1 077 377	811 849

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB ASA
Formål:	Refinansiert lån i DNB	
Lånenummer:	94947052793	12114707226
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	1.65 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048	03.10.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 134 807	7 740 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 513 011
Avdrag i perioden:	42 347	5 513 011
Opptak i perioden:	5 392 587	0
Lånesaldo 31.12:	5 350 240	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 535 143	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 781 127
Innbetalt IN i perioden:	1 742 220	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	13 681	1 781 127
Andelssaldo 31.12:	1 728 539	0
Sum pantegjeld for lån:	7 078 779	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947052793	1	896 280	896 280
	2	749 948	1 499 896
	2	745 375	1 490 750
	2	731 657	1 463 314

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	12	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 11 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 078 779	7 294 137
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	15 023 779	15 239 137

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
--	-------------	-------------

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	46 622	41 388
Sum	46 622	41 388

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Thomas Stamland (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	22.02.2022



Styret i Torggata 1 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 28. mars kl 1500
Herøya Huset

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Ingen saker mottatt

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Torggata 1 Borettslag for 2021

Generell informasjon

Torggata 1 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Gerhard Abrahamsen, Hans Kleppensveg 12
Styremedlem, Thomas Stamland, Torggata 18 B
Styremedlem, Jan Hovinbøle, Torggata 18c
Varamedlem, Stein Ingmar Ylvisaker, Torggata 18 C
Varamedlem, Geir Pedersen, Torggata 18 C

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 28 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- o Forhandlinger om pris og kvalitet med leverandør av rydding av snø og klipping av plen
- o Kanten mot naboen oppgradert med kulesteiner.
- o Besvart flere henvendelser og positive innspill fra beboere
- o Innkjøp av høytrykksvasker
- o Gjennomført en vellykket dugnad av ute områdene både vår og høst
- o I utekrana mot Torggata er det nå tilgang på vann hele året uavhengig av leilighet.
- o Viken Fiker (Alt i box) er ny leverandør av TV-signaler og internett
- o Laget regler for bruk av fellesarealene
- o Spyling og fotografering av deler av avløps ledningen fra leiligheten til Lysa og Pedersen.
- o Gjennomført brannkontroll
- o Laget brannregler



o Utarbeidet budsjett for 2022

Fremtidsplaner

o Dugnad våren 2022 er under planlegging.

o Gjennomføre planlagte vedlikehold

o Inngå avtale med internkontroll av brann og elektriske anlegget

o Gjennomføre en el-kontroll i fellesområdene av en ekstern leverandør

o Reforhandle pris med leverandører

-

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2022



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	120 561	151 474
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	265 528	200 505
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-215 358	-190 642
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-40 611	-40 776
C: Årets endring disponible midler	9 559	-30 912
D: Disponible midler 31.12.	130 120	120 561
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	127 245	106 589



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		554 616	489 996	554 700	550 000
Innkrevde felleskostnader renter		86 398	133 465	87 431	74 499
Innkrevde felleskostnader avdrag		164 728	144 216	160 953	168 005
Nedkviktering IN-lån		52 587	46 552	0	0
Andre inntekter		800	0	0	2 400
Sum inntekter		859 128	814 229	803 084	794 904
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 001	4 857	5 000	5 200
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		32 328	31 386	32 700	33 300
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		972	945	1 000	1 000
Sikringsfond felleskostnader		972	918	1 000	1 000
Forretningsførsel IN		7 656	7 434	7 700	7 900
Brøyting - strøing		23 500	9 376	25 000	20 000
Plenklipp		17 500	18 688	21 000	20 000
Vedlikehold	3	36 556	69 573	60 000	40 000
Vedlikehold heis		20 533	12 134	10 000	10 000
Serviceavtale heis		8 319	7 955	8 300	10 000
Serviceavtaler		0	7 000	0	0
Periodisk kontroll heis		0	6 238	0	100
Kabel-tv		54 227	36 795	57 200	46 400
Forsikring		47 119	40 099	43 000	50 000
Kommunale avgifter		123 220	139 368	140 000	130 000
Energi, strøm		50 170	16 637	20 000	52 000
Renhold, fellesareal		17 370	16 019	18 000	19 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 758	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 820	4 454	5 200	8 000
Andre driftskostnader	4	13 618	13 951	19 200	15 000
Bomiljø		1 089	1 625	0	0
Sum driftskostnader		508 759	481 481	510 400	505 000
Driftsresultat		350 369	332 748	292 684	289 904
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 359	1 231	0	0
Rentekostnad		86 200	133 473	87 431	74 499
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-84 841	-132 242	-87 431	-74 499
Årsresultat		265 528	200 505	205 253	215 405
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		265 528	200 505	0	0
Sum overføringer		265 528	200 505	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	15 730 000	15 730 000
Garasjer	5, 12	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	241 035	200 425
Sum finansielle anleggsmidler		241 035	200 425
Sum anleggsmidler		16 271 035	16 230 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 875	13 972
Andre leierestanser		0	170
Periodisert kostnad		56 444	59 708
Sum fordringer		59 319	73 850
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		169 904	139 592
Sum bankinnskudd og liknende		169 904	139 592
Sum omløpsmidler		229 223	213 441
SUM EIENDELER		16 500 259	16 443 866

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	8	1 032 377	766 849
Sum egenkapital	8	1 077 377	811 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	5 350 240	5 513 011
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	1 728 539	1 781 126
Borettsinnskudd	10, 12	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	11	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		15 323 779	15 539 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 997	51 010
Påløpne renter		484	482
Annen kortsiktig gjeld	13	0	0
Garasjedrift 1	14	46 622	41 388
Sum kortsiktig gjeld		99 103	92 880
Sum gjeld		15 422 882	15 632 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 500 259	16 443 866

Porsgrunn 31.12.21
Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Thomas Stamland
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 001	4 857
Sum	5 001	4 857

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	723	64 885
6602 Vedlikehold VVS	10 539	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	4 925	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	20 370	4 688
Sum	36 556	69 573

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	360
6464 Brannalarm	9 850	9 713
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	445	402
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	528	1 041
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 797	1 789
7790 Andre kostnader	350	0
Sum	13 618	13 951



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1110 Garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	241 035	200 425
Sum	241 035	200 425

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	1 032 377	766 849
Sum	1 077 377	811 849

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB ASA
Formål:	Refinansiert lån i DNB	
Lånenummer:	94947052793	12114707226
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2008
Rentesats:	1.65 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048	03.10.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 134 807	7 740 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 513 011
Avdrag i perioden:	42 347	5 513 011
Opptak i perioden:	5 392 587	0
Lånesaldo 31.12:	5 350 240	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 535 143	0
Andelssaldo 01.01:	0	1 781 127
Innbetalt IN i perioden:	1 742 220	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	13 681	1 781 127
Andelssaldo 31.12:	1 728 539	0
Sum pantegjeld for lån:	7 078 779	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947052793	1	896 280	896 280
	2	749 948	1 499 896
	2	745 375	1 490 750
	2	731 657	1 463 314

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	12	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 11 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 078 779	7 294 137
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	15 023 779	15 239 137

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
--	-------------	-------------

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2923 Garasjedrift	46 622	41 388
Sum	46 622	41 388

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Thomas Stamland (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	22.02.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Torggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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.

Porsgrunn, 24.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CXQA6-YIGGP-VBBZY-7X65B-EDTBP-PP6Z2



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-24 14:37:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CXQA6-YIGGP-VBBZY-7X65B-EDTBP-PP622

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/validate>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Torggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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.

Porsgrunn, 24.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CXQA6-YIGGP-VBBZY-7X65B-EDTBP-PP6Z2



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-24 14:37:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CXQA6-YIGGP-VBBZY-7X65B-EDTBP-PP622

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/validate>