



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kristian Nordtømme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	17 059 402	16 172 004
Sum inntekter		17 059 402	16 172 004
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-265 601	-257 865
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-472 974	-477 126
Annen driftskostnad	6,8,9,1 0,11,1 2,13	-14 308 352	-10 558 330
Sum kostnader		-15 046 927	-11 293 321
Driftsresultat		2 012 476	4 878 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		181 381	2 800
Sum finanskostnader		-2 305 062	-2 198 519
Netto finans		-2 123 681	-2 195 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-111 206	2 682 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 106 329	27 465 325
Årsresultat	14,17	-111 206	2 682 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-111 206	2 682 963
Sum overføringer og disponeringer		-111 206	2 682 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7,18	71 040 738	71 301 159
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 837 143	3 310 117
Sum varige driftsmidler		73 877 881	74 611 276
Sum anleggsmidler		73 877 881	74 611 277
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	15	845 175	1 628 745
Andre fordringer	7,15	2 845 039	2 517 111
Sum fordringer		3 690 214	4 145 856
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	10 919 435	4 036 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 609 649	8 182 557
Sum omløpsmidler		14 609 649	8 182 557
SUM EIENDELER		88 487 530	82 793 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-23 250 189	-23 138 984
Sum opptjent egenkapital		-23 250 189	-23 138 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-23 250 189	-23 138 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18,19	90 052 305	84 082 868
Øvrig langsiktig gjeld	7,18,2 0	18 014 303	18 221 976
Sum annen langsiktig gjeld		108 066 608	102 304 844
Sum langsiktig gjeld		108 066 608	102 304 844
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 949 432	2 126 517
Annen kortsiktig gjeld	7	1 721 679	1 501 456
Sum kortsiktig gjeld		3 671 111	3 627 973
Sum gjeld		111 737 719	105 932 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 487 530	82 793 834
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	106 870 305	100 900 868



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466153

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristian Nordtømme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 950 997 095
TORVSLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	17 059 402	16 172 004
Sum inntekter		17 059 402	16 172 004
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	-265 601	-257 865
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-472 974	-477 126
Annen driftskostnad	6,8,9,10,	-14 308 352	-10 558 330
Sum kostnader		-15 046 927	-11 293 321
Driftsresultat		2 012 476	4 878 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		181 381	2 800
Sum finanskostnader		-2 305 062	-2 198 519
Netto finans		-2 123 681	-2 195 719
Ordinært resultat før skattekostnad		-111 206	2 682 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 106 329	27 465 325
Årsresultat	14,17	-111 206	2 682 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-111 206	2 682 963
Sum overføringer og disponeringer		-111 206	2 682 963



Organisasjonsnr: 950 997 095
TORVSLETTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,7,18	71 040 738	71 301 159
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 837 143	3 310 117
Sum varige driftsmidler		73 877 881	74 611 276

Sum anleggsmidler

	73 877 881	74 611 277
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	15	845 175	1 628 745
Andre fordringer	7,15	2 845 039	2 517 111
Sum fordringer		3 690 214	4 145 856

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	10 919 435	4 036 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 609 649	8 182 557

Sum omløpsmidler

	14 609 649	8 182 557
--	------------	-----------

SUM EIENDELER

	88 487 530	82 793 834
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	17	-23 250 189	-23 138 984
Sum opptjent egenkapital		-23 250 189	-23 138 984

Sum egenkapital

	-23 250 189	-23 138 984
--	-------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	18,19	90 052 305	84 082 868
Øvrig langsiktig gjeld	7,18,20	18 014 303	18 221 976
Sum annen langsiktig gjeld		108 066 608	102 304 844
Sum langsiktig gjeld		108 066 608	102 304 844
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 949 432	2 126 517
Annen kortsiktig gjeld	7	1 721 679	1 501 456
Sum kortsiktig gjeld		3 671 111	3 627 973
Sum gjeld		111 737 719	105 932 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 487 530	82 793 834
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	106 870 305	100 900 868



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



Torvsletta Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		12 852 552	12 241 548	12 853 575	13 502 627
Inntekter garasjer		520 457	523 444	523 500	523 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 073 464	1 001 196	1 094 300	1 118 124
Andre tillegg	1	131 544	32 886	131 600	152 000
Fjernvarme		2 336 724	2 326 260	2 336 717	2 389 546
Andre driftsinntekter	2	144 661	46 670	40 000	75 000
Sum driftsinntekter		17 059 402	16 172 004	16 979 692	17 760 797
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-32 822	-31 866	-31 900	-32 800
Styrehonorar	4	-232 779	-225 999	-226 000	-232 780
Avskrivninger	5	-472 974	-477 126	-472 974	-472 974
Forretningsførerhonorar		-253 053	-244 260	-253 100	-403 850
Eksterne honorar	6	-59 019	-22 088	-23 700	-23 700
Kontingent boligbyggelag		-74 100	-74 100	-76 000	-74 100
Drifts- og serviceavtaler	8	-3 144 944	-2 502 342	-3 145 246	-446 600
Løpende vedlikehold	9	-613 652	-599 303	-550 000	-3 433 563
Periodisk vedlikehold	10	-3 872 126	-367 331	-11 000 000	-9 400 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 106 178	-1 052 213	-1 094 300	-1 125 300
Forsikring	11	-638 231	-628 008	-678 300	-727 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-962 309	-1 151 161	-1 185 700	-1 136 000
Eiendomsavgifter		-912 748	-892 326	-919 100	-949 250
Energi, felles	12	-2 586 370	-2 942 665	-2 836 717	-2 889 546
Andre driftsutgifter	13	-85 622	-82 533	-51 000	-47 800
Sum driftskostnader		-15 046 927	-11 293 321	-22 544 037	-21 395 863
DRIFTSRESULTAT		2 012 476	4 878 682	-5 564 345	-3 635 066
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		181 381	2 800	2 000	75 000
Finanskostnader		-2 305 062	-2 198 519	-2 345 700	-2 538 294
Netto finansposter		-2 123 681	-2 195 719	-2 343 700	-2 463 294
Resultat før skattekostnad		-111 206	2 682 963	-7 908 045	-6 098 360
ÅRSRESULTAT	14, 17	-111 206	2 682 963	-7 908 045	-6 098 360
Disponering av totalresultat:		-111 206	2 682 963	-7 908 045	-6 098 360
Overført til udekket tap		-111 206	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	2 682 963	0	0



Torvsletta Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 18	69 704 458	69 704 458
Andel bygninger Servicesentralen	7, 18	717 745	783 849
Andel driftsmidler Servicesentralen	7	618 535	812 852
Andre anleggsmidler	5	2 837 143	3 310 117
Sum anleggsmidler		73 877 881	74 611 277
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	15	23 458	21 584
Periodiserte kostnader	15	821 717	1 607 161
Andel omløpsmidler Servicesentralen	7	2 139 953	1 873 689
Andre fordringer	15	289 477	423 772
Mellomregning Klare Finans	15	234 228	216 850
Opptjente renter	15	181 381	2 800
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	10 919 435	4 036 701
Sum omløpsmidler		14 609 649	8 182 557
SUM EIENDELER		88 487 530	82 793 834

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	20 300	20 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-23 270 489	-23 159 284
Sum egenkapital		-23 250 189	-23 138 984
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	18, 19	90 052 305	84 082 868
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	7, 18	1 170 783	1 378 756
Borettsinnskudd	18, 20	16 818 000	16 818 000
Annen langsiktig gjeld	18	25 520	25 220
Sum langsiktig gjeld		108 066 608	102 304 844
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 949 432	2 126 517
Forskudd kunder		236 275	243 940
Påløpte kostnader		75 091	59 635
Andel korts.gjeld Servicesentralen	7	1 409 694	1 195 879
Annen kortsiktig gjeld		619	2 002
Sum kortsiktig gjeld		3 671 111	3 627 973
Sum gjeld		111 737 719	105 932 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 487 530	82 793 834
Pantstillelser	18	106 870 305	100 900 868

Sted: _____, dato: _____

Kristian Nordtømme
Leder

Heidi Green
Styremedlem

Magnus Øyløkken
Styremedlem

Trond Morten Johansen
Styremedlem

Eva Margrethe Bye
Styremedlem

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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 panterett 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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 TILLEGGSINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	131 544	32 886
Sum andre tillegg	131 544	32 886



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2022	2021
Strømgift elbil	62 061	29 870
Tilskudd	8 000	0
Offentlige tilskudd	57 500	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	4 400	3 900
Kontingent	13 200	12 900
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	-500	0
Sum andre inntekter	144 661	46 670

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	32 822	31 866
Sum personalkostnader	32 822	31 866

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	232 779	225 999



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Grendehus	Kontormask.	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	639 238	15 640	15 480	63 512	368 386	50 008 329
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	639 238	15 640	15 480	63 512	368 386	50 008 329
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	639 238	15 640	15 480	63 512	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	368 386	50 008 329
Antatt levetid i år :	3	3	5	5		

	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.	Sjøpelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 044	495 497	19 327 744	9 375 389	16 457
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 044	495 497	19 327 744	9 375 389	16 457
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 518	495 497	0	6 562 772	16 457
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 526	0	19 327 744	2 812 617	0
Årets avskrivninger :	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 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 938	19 375
Fakturerte tjenester	6 425	2 713
Teknisk rådgivning	36 656	0
Sum eksterne honorarer	59 019	22 088

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 7 - 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 8 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	0	115 000
Avtale om sekretærtjenester	45 548	43 967
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	35 385	34 153
Avtale om HMS-tjenester	22 615	21 956
Andre administrasjonsavtaler	16 597	16 020
Avtale om vaktmestertjenester	2 588 375	2 008 420
Avtale om renholdstjenester	151 252	45 200
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	126 784	121 425
Avtale om skadedyrbekjempelse	107 252	72 626
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	51 138	23 575
Sum drifts- og serviceavtaler	3 144 944	2 502 342

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, hovednøkler, flere kategorier felleskostnader og e-post.



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 9 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	54 655	29 063
Varer fra SKU	112 676	62 354
Veger, gater og park.plasser	0	48 882
Rørleggerarbeid	81 093	40 296
Malearbeid og -utstyr	11 888	26 036
Elektrikerarbeid	56 207	46 477
Dør og vinduer	9 668	13 479
Murerarbeid	0	51 574
Pukk	1 900	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	16 344	5 439
Garasjeanlegg	4 280	45 903
Vaskerianlegg	0	3 641
Fryse-, kjøleanlegg	30 346	76 841
Ventilasjon	29 399	20 097
Egenandeler, differanser skader	10 000	24 000
Forsikringskade	130 000	7 047
Avfallstømming/søppelsuganlegg	44 206	50 893
Renholdartikler/renhold	814	1 041
Forbruksmaterieill	10 171	27 707
Skilt	6 660	1 213
Nøkler, lås	0	11 664
Brannsikring	0	9 264
Boder	0	-3 606
Leie stillas/maskiner	500	0
Vaktmesterarbeid	2 844	0
Sum vedlikehold	613 652	599 303



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 10 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	472 809	134 014
Elektrikerarbeid	217 383	0
Dør og vinduer	41 052	0
Murerarbeid	45 672	0
Grunnarbeid	0	97 894
Fryse-, kjøleanlegg	0	67 734
Nøkler, lås	2 588 457	0
Boder	0	67 690
Postkasser	474 816	0
Leie stillas/maskiner	3 188	0
Prosjektvedlikehold	28 750	0
Sum periodisk vedlikehold	3 872 126	367 331

Note 11 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	638 231	628 008

Note 12 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	493 153	523 258
Fjernvarme	2 093 216	2 419 407
Sum energikostnader	2 586 370	2 942 665



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 13 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	378	12 583
Kontorrekvisita, trykksaker	6 563	35
Telefon og porto	1 723	1 275
Gaver	619	0
Kostnader vedr. styrearbeid	30 021	27 800
Generalforsamling/årsmøte	6 542	0
Kurskostnader	1 200	0
Bankgebyrer	900	10 012
Andre gebyrer	13 455	3 786
Tilskudd bomiljø	956	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	22 604	22 465
Julebord/ styresamling	0	3 635
Bøter/ sanksjoner	660	0
Servering dugnad	0	940
Andre kostnader	2	2
Sum andre driftsutgifter	85 622	82 533



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 14 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	3 876 774	1 038 422
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-111 206	2 682 963
Tilbakeført avskrivning	472 974	477 126
Opptak lån	10 000 000	3 000 000
Avdrag lån	-4 030 563	-3 376 356
Innbetalt depositum	300	0
Andre finansielle transaksjoner	0	54 619
Årets endring i disponible midler	6 331 505	2 838 351
Disponible midler i periodens slutt	10 208 279	3 876 774
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	10 208 279	3 876 774

Note 15 - 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 16 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	39	39
Bankinnskudd	10 919 396	4 036 662
Sum bankinnskudd	10 919 435	4 036 701

Note 17 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	-23 138 984	-25 821 947
Andelskapital 01.01	20 300	20 300
Andelskapital 31.12	20 300	20 300
Annen egenkapital 01.01	-23 159 284	-25 842 247
Årets resultat	-111 206	2 682 963
Annen egenkapital 31.12	-23 270 489	-23 159 284
SUM EGENKAPITAL 31.12	-23 250 189	-23 138 984

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.



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 18 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	69 704 458
Restgjeld 31.12	106 870 305

Pålydende pantstillelser var 203 942 000,- per 31.12.

I tillegg er SKUs eiendom kr. 717 745,- pantsatt for gjelden i SKU kr. 1 170 784,-.

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



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanke	Handelsbanke	Handelsbanke
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 %	1.729 %	2.55 %	4.15 %	3.80 %
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	30.12.2040	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	44 518 000	31 306 000	1 300 000	27 575 000	3 000 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 941 185	22 383 421	591 029	25 296 296	2 870 937	0
Avdrag i perioden:	1 345 440	961 068	68 377	953 090	124 872	577 716
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	10 000 000
Lånesaldo 31.12:	31 595 745	21 422 353	522 652	24 343 206	2 746 065	9 422 284
Saldo 5 år frem i tid:	24 210 492	16 233 731	169 441	19 197 891	2 184 560	6 644 626

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625082	10	3 132	31 320
	34	3 049	103 666
	22	2 906	63 932
	17	2 725	46 325
	49	2 584	126 616
	27	2 439	65 853
	28	1 971	55 188
	10	1 946	19 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14625082 4	6	1 716	10 296
	10	128 385	1 283 850
	34	124 964	4 248 776
	22	119 094	2 620 068
	17	111 703	1 898 951
	49	105 917	5 189 933
	27	99 963	2 699 001
	28	80 790	2 262 120
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146250824	10	79 776	797 760
	6	70 316	421 896
	10	189 354	1 893 540
	34	184 309	6 266 506
	22	175 651	3 864 322
	17	164 751	2 800 767
49	156 217	7 654 633	
27	147 435	3 980 745	

Org.nr: 950 997 095 - 56



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	28	119 156	3 336 368
	10	117 661	1 176 610
	6	103 709	622 254
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517282749	10	145 890	1 458 900
	34	142 002	4 828 068
	22	135 332	2 977 304
	17	126 934	2 157 878
	49	120 359	5 897 591
	27	113 592	3 066 984
	28	91 805	2 570 540
	10	90 653	906 530
	6	79 903	479 418
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517302154	10	16 457	164 570
	34	16 019	544 646
	22	15 266	335 852
	17	14 319	243 423
	49	13 577	665 273
	27	12 814	345 978
	28	10 356	289 968
	10	10 226	102 260
	6	9 014	54 084
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517315531	10	56 468	564 680
	34	54 963	1 868 742
	22	52 382	1 152 404
	17	49 131	835 227
	49	46 586	2 282 714
	27	43 967	1 187 109
	28	35 534	994 952
	10	35 088	350 880
	6	30 927	185 562



Torvsletta Borettslag - Noter 2022

Note 20 - INNSKUDD

	2022	2021
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.)	03.04.2023
Styremedlem	Eva Margrethe Bye (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Magnus Øyløkken (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Heidi Green (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Trond Morten Johansen (sign.)	28.03.2023



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Torvsletta Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torvsletta Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 30EZW-GTOD8-QYP0L-8JWGN-KSLPJ-2EKC3



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."

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 17:56:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 30EZW-GTOD8-QYP0L-8JWGN-KSLPJ-2EK3

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>