



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 260 474
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 2-4
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørnar André Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		892 800	806 400
Sum inntekter		892 800	806 400
Kostnader			
Lønnskostnad	1	18 941	18 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 200	1 473
Annen driftskostnad	3,4,5	490 995	374 285
Sum kostnader		521 136	394 698
Driftsresultat		371 664	411 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 279	153
Sum finansinntekter		2 279	153
Annen finanskostnad		272 170	155 644
Sum finanskostnader		272 170	155 644
Netto finans		-269 890	-155 491
Ordinært resultat før skattekostnad		101 773	256 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 773	256 210
Årsresultat		101 774	256 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 103 454	6 745 735
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	43 327	54 527
Sum varige driftsmidler		7 146 781	6 800 262
Sum anleggsmidler		7 146 780	6 800 262
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		54 366	67 087
Sum fordringer		54 366	67 087
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 388	674 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		378 753	741 558
Sum omløpsmidler		378 754	741 559
SUM EIENDELER		7 525 533	7 541 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	286 835	185 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		286 835	185 061
Sum egenkapital		288 034	186 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 675 953	5 787 114
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 500 000	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 175 953	7 287 114
Sum langsiktig gjeld		7 175 953	7 287 114
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 924	62 299
Annen kortsiktig gjeld		7 622	6 147
Sum kortsiktig gjeld		61 546	68 446
Sum gjeld		7 237 499	7 355 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 525 533	7 541 820
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	7 175 953	7 287 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 363120

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 260 474
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 2-4
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørnar André Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2024



Organisasjonsnr: 958 260 474
TORSTVEDT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		892 800	806 400
Sum inntekter		892 800	806 400
Kostnader			
Lønnskostnad	1	18 941	18 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 200	1 473
Annen driftskostnad	3, 4, 5	490 995	374 285
Sum kostnader		521 136	394 698
Driftsresultat		371 664	411 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 279	153
Sum finansinntekter		2 279	153
Annen finanskostnad		272 170	155 644
Sum finanskostnader		272 170	155 644
Netto finans		-269 890	-155 491
Ordinært resultat før skattekostnad		101 773	256 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 773	256 210
Årsresultat		101 774	256 210



Organisasjonsnr: 958 260 474
TORSTVEDT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 103 454	6 745 735
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	43 327	54 527
Sum varige driftsmidler		7 146 781	6 800 262

Sum anleggsmidler		7 146 780	6 800 262
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		54 366	67 087
Sum fordringer		54 366	67 087

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 388	674 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		378 753	741 558

Sum omløpsmidler		378 754	741 559
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		7 525 533	7 541 820
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	286 835	185 061
Sum opptjent egenkapital		286 835	185 061

Sum egenkapital		288 034	186 261
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 675 953	5 787 114
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 500 000	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 175 953	7 287 114
Sum langsiktig gjeld		7 175 953	7 287 114
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 924	62 299
Annen kortsiktig gjeld		7 622	6 147
Sum kortsiktig gjeld		61 546	68 446
Sum gjeld		7 237 499	7 355 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 525 533	7 541 820
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	7 175 953	7 287 114



Organisasjonsnr: 958 260 474
TORSTVEDT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstvedt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstvedt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Trondheim
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsøinvik
Bodø	Kragerø	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Streume	

Penneo document key: 87MH1-4GWZN-40VZV-2VEEV-JDZ8-8Y8E2



skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 21. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 87MH1-4GWZN-40YZV-2VEEV-JD1Z8-8Y8E2



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-21 11:43:34 UTC



Penneo document key: 87MH1-4GWZN-40VZV-2VEEV-JD128-8Y8E2

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	673 113	627 035	673 113	317 207
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	101 774	256 210	122 000	90 000
Tilbakeføring av avskrivninger	11 200	1 473	0	12 000
Fradrag for påkostninger	-357 719	-56 000	0	12 000
Avdrag langsiktig gjeld	-111 161	-155 606	-112 000	-91 000
B. Årets endring disponible midler	-355 906	46 078	10 000	11 000
C. Disponible midler	317 207	673 113	683 113	328 207

Arsoppgjør 2023 for Torstvedt Borettslag



Resultatregnskap 2023 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		892 800	806 400	893 000	994 000
Sum inntekter		892 800	806 400	893 000	994 000
Kostnader					
Personalkostnader	1	2 341	2 341	2 000	2 000
Styrehonorar		16 600	16 600	17 000	17 000
Avskrivninger	2	11 200	1 473	0	12 000
Revisjonshonorar		5 694	4 674	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		35 520	32 880	35 000	38 000
Kontingent LABO / NBBL		4 800	4 782	5 000	5 000
Vedlikehold	3	58 273	12 657	72 000	72 000
Kabel-tv og bredbånd		77 076	71 736	75 000	80 000
Forsikring		35 528	33 265	36 000	38 000
Kommunale avgifter	4	146 100	124 260	159 000	175 000
Eiendomsskatt		10 200	0	0	21 000
Energi og strøm		25 558	25 633	32 000	27 000
Andre driftskostnader	5	92 246	64 398	80 000	75 000
Sum kostnader		521 136	394 698	518 000	568 000
Driftsresultat		371 664	411 702	375 000	426 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 279	153	1 000	3 000
Rentekostnader		272 170	155 644	254 000	339 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-269 890	-155 491	-253 000	-336 000
Årsresultat		101 774	256 210	122 000	90 000

Arsoppgjør 2023 for Torstvedt Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 600 000	6 600 000
Påkostninger / teknisk anlegg	6	503 454	145 735
Andre driftsmidler	2	43 327	54 527
Sum anleggsmidler		7 146 780	6 800 262
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 200	5 600
Forskuddsbetalte kostnader		47 669	60 737
Andre fordringer		497	750
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		324 388	674 472
Sum omløpsmidler		378 753	741 558
SUM EIENDELER		7 525 533	7 541 820

Arsoppgjør 2023 for Torstvedt Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	185 061	185 061
Årets resultat	7	101 774	0
Sum opptjent egenkapital		288 034	186 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	5 675 953	5 787 114
Borettsinnskudd	9	1 500 000	1 500 000
Sum langsiktig gjeld		7 175 953	7 287 114
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 924	62 299
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	0
Påløpte renter		4 315	3 082
Annen kortsiktig gjeld		3 307	3 065
Sum kortsiktig gjeld		61 546	68 446
Sum gjeld		7 237 499	7 355 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 525 533	7 541 820
Pantestillelser	10	7 175 953	7 287 114

Larvik, 31.12.2023

Arsoppgjør 2023 for Torstvedt Borettslag



Noter til regnskapet 2023 for Torstvedt Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	2 341	2 341
Sum	2 341	2 341

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



Noter til regnskapet 2023 for Torstvedt Borettslag

Note 2 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Klippeaggregat	Plenklipper m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 400	23 600	25 903
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 400	23 600	25 903
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 560	5 113	25 903
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 840	18 487	0
Årets avskrivninger :	6 480	4 720	0
Anskaffelsesår :	2022	2022	2006
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold VVS	7 438	3 191
Vedlikehold elektro	36 336	2 841
Vedlikehold uteanlegg	0	6 250
Vedlikehold garasjer/parkering	0	375
Vedlikehold dører	4 499	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	58 273	12 657

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

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



Noter til regnskapet 2023 for Torstvedt Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innkjøp av inventar og utstyr	498	0
Snørydding/sandstrøing	51 872	43 594
Hage/plenklipping	5 796	233
Skadedyr	13 027	12 635
Premie sikringsordning	820	755
Generalforsamling	4 345	3 955
Servering/tilstelning beboere	363	245
Kurs for tillitsvalgte	12 500	600
Bank- og betalingsgebyr	1 892	2 382
Andre gebyrer og driftskostnader	1 133	0
Sum	92 246	64 398

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1990
Kostpris	6 600 000
2007 - Uteplass	16 205
2019 - Galvanisert flettverksgjerde	129 530
2023 - Avfallsanlegg	131 244
2023 - Elbillading	226 475
Bokført verdi 31.12	7 103 454

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	185 061	-71 150
+/- Årets resultat	101 774	256 210
Sum egenkapital pr 31.12	288 034	186 261

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 100,-.



Noter til regnskapet 2023 for Torstvedt Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken
Formål:	Utvendig rehab.
Lånenummer:	25107709005
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	27.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	6 100 000
Lånesaldo 01.01:	5 787 114
Avdrag i perioden:	111 161
Lånesaldo 31.12:	5 675 953
Saldo 5 år frem i tid:	5 139 693

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	472 996	5 675 952



Noter til regnskapet 2023 for Torstvedt Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	1 500 000	1 500 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 500 000	1 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 7 175 953,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 103 454,-.



Resultat og balanse med noter for Torstvedt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torstvedt Borettslag

Styreleder	Aase Merete Allum Jespersen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Jo Øyvind Jespersen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Britt Lovise Andersen Kibsgaard (sign.)	07.03.2024