



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Aase Merete Allum Jespersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 08.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		806 400	806 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>806 400</b>	<b>806 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	18 941	18 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 473	0
Annen driftskostnad	3,4,5	302 549	351 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>394 698</b>	<b>439 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>411 702</b>	<b>367 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		153	143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153</b>	<b>143</b>
Annen finanskostnad		155 644	102 677
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 644</b>	<b>102 677</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 491</b>	<b>-102 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>327 946</b>	<b>333 437</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>327 946</b>	<b>333 437</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 210</b>	<b>264 822</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	6 745 735	6 745 735
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	54 527	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 800 262</b>	<b>6 745 735</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 800 262</b>	<b>6 745 735</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		67 087	58 961
<b>Sum fordringer</b>		<b>67 087</b>	<b>58 961</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 472	639 393
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>741 558</b>	<b>698 354</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 559</b>	<b>698 354</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 541 820</b>	<b>7 444 089</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	185 060	-71 150



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>185 060</b>	<b>-71 150</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>186 261</b>	<b>-69 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 787 114	5 942 720
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 500 000	1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 287 114</b>	<b>7 442 720</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 287 114</b>	<b>7 442 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 299	66 967
Annen kortsiktig gjeld		6 147	4 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 446</b>	<b>71 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 355 560</b>	<b>7 514 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 541 820</b>	<b>7 444 089</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	7 287 114	7 442 720



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389866

#### Enheten

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

#### 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: Aase Merete Allum Jespersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### 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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 958 260 474  
TORSTVEDT BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		806 400	806 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>806 400</b>	<b>806 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	18 941	18 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 473	0
Annen driftskostnad	3, 4, 5	302 549	351 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>394 698</b>	<b>439 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>411 702</b>	<b>367 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		153	143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153</b>	<b>143</b>
Annen finanskostnad		155 644	102 677
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 644</b>	<b>102 677</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 491</b>	<b>-102 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>327 946</b>	<b>333 437</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>327 946</b>	<b>333 437</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 210</b>	<b>264 822</b>



Organisasjonsnr: 958 260 474  
TORSTVEDT BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	6 745 735	6 745 735
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	54 527	0
Sum varige driftsmidler		6 800 262	6 745 735
Sum anleggsmidler		6 800 262	6 745 735

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		67 087	58 961
Sum fordringer		67 087	58 961

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 472	639 393
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 558	698 354
Sum omløpsmidler		741 559	698 354

SUM EIENDELER 7 541 820 7 444 089

### 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	185 060	-71 150
Sum opptjent egenkapital		185 060	-71 150

Sum egenkapital 186 261 -69 950

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 787 114	5 942 720
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 500 000	1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 287 114</b>	<b>7 442 720</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 287 114</b>	<b>7 442 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 299	66 967
Annen kortsiktig gjeld		6 147	4 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 446</b>	<b>71 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 355 560</b>	<b>7 514 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 541 820</b>	<b>7 444 089</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	7 287 114	7 442 720



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**



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	627 035	519 493	627 035	673 113
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	256 210	264 822	192 000	122 000
Tilbakeføring av avskrivninger	1 473	0	0	0
Fradrag for påkostninger	-56 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-155 606	-157 280	-151 000	-112 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>46 078</b>	<b>107 541</b>	<b>41 000</b>	<b>10 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>673 113</b>	<b>627 035</b>	<b>668 035</b>	<b>683 113</b>



## Resultatregnskap 2022 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		806 400	806 400	806 000	893 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>806 400</b>	<b>806 400</b>	<b>806 000</b>	<b>893 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	1	2 341	2 341	2 000	2 000
Styrehonorar		16 600	16 600	17 000	17 000
Avskrivninger	2	1 473	0	0	0
Revisjonshonorar		4 674	4 518	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		32 880	32 880	34 000	35 000
Kontingent LABO / NBBL		4 782	4 782	5 000	5 000
Vedlikehold	3	12 657	41 728	72 000	72 000
Kabel-tv og bredbånd		71 736	68 616	71 000	75 000
Forsikring		33 265	31 384	33 000	36 000
Kommunale avgifter	4	124 260	120 660	124 000	159 000
Energi og strøm		25 633	35 074	39 000	32 000
Andre driftskostnader	5	64 398	80 462	80 000	80 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>394 698</b>	<b>439 045</b>	<b>482 000</b>	<b>518 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>411 702</b>	<b>367 355</b>	<b>324 000</b>	<b>375 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		153	143	1 000	1 000
Rentekostnader		155 644	102 677	133 000	254 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-155 491</b>	<b>-102 533</b>	<b>-132 000</b>	<b>-253 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 210</b>	<b>264 822</b>	<b>192 000</b>	<b>122 000</b>

## Årsoppgjør 2022 for Torstvedt Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	6 600 000	6 600 000
Påkostninger / tekniske anlegg	6	145 735	145 735
Andre driftsmidler	2	54 527	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 800 262</b>	<b>6 745 735</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 600	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 737	58 420
Andre fordringer		750	541
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		674 472	639 393
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 558</b>	<b>698 354</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 541 820</b>	<b>7 444 089</b>

## Årsoppgjør 2022 for Torstvedt Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	-71 150	-71 150
Årets resultat	7	256 210	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>186 261</b>	<b>-69 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	5 787 114	5 942 720
Borettsinnskudd	9	1 500 000	1 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 287 114</b>	<b>7 442 720</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 299	66 967
Påløpte renter		3 082	1 463
Annen kortsiktig gjeld		3 065	2 889
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 446</b>	<b>71 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 355 560</b>	<b>7 514 039</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 541 820</b>	<b>7 444 089</b>
Pantestillelser	10	7 287 114	7 442 720

Larvik, 31.12.2022

Aase Merete Allum Jespersen  
Styreleder

Britt Lovise Andersen Kibsgaard  
Styremedlem

Jo Øyvind Jespersen  
Styremedlem

Årsoppgjør 2022 for Torstvedt Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Torstvedt Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. 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 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	2 341	2 341
<b>Sum</b>	<b>2 341</b>	<b>2 341</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



## Noter til regnskapet 2022 for Torstvedt Borettslag

### Note 2 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Klippeaggregat	Plenklipper m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	25 903
Årets tilgang :	32 400	23 600	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 400	23 600	25 903
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 080	393	25 903
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 320	23 207	0
Årets avskrivninger :	1 080	393	0
Anskaffelsesår :	2022	2022	2006
Antatt levetid i år :	5	5	5

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold innvendig	0	10 700
Vedlikehold VVS	3 191	0
Vedlikehold elektro	2 841	0
Vedlikehold uteanlegg	6 250	4 051
Vedlikehold malerarbeid	0	2 116
Vedlikehold garasjer/parkering	375	23 493
Vedlikehold dører	0	1 369
<b>Sum</b>	<b>12 657</b>	<b>41 728</b>

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 2022 for Torstvedt Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftsmateriell	0	412
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	1 357
Snørydding/sandstrøing	43 594	39 113
Hage/plenklipping	233	25 006
Skadedyr	12 635	8 965
Gaver, fradragsberettiget	0	2 515
Premie sikringsordning	755	759
Generalforsamling	3 955	0
Servering/tilstelning beboere	245	0
Kurs for tillitsvalgte	600	0
Bank- og betalingsgebyr	2 382	2 335
<b>Sum</b>	<b>64 398</b>	<b>80 462</b>

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1990
Kostpris	6 600 000
2007 - Uteplass	16 205
2019 - Galvanisert flettverksgjerde	129 530
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>6 745 735</b>

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innskutt andelskapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-71 150	-335 972
+/- Årets resultat	256 210	264 822
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>186 261</b>	<b>-69 950</b>

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

## Årsoppgjør 2022 for Torstvedt Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Torstvedt Borettslag

### Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Larvikbanken</b>
Formål:	Utvendig rehab.
<b>Lånenummer:</b>	<b>25107709005</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.90 %
Beregnet innfridd:	27.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	6 100 000
Lånesaldo 01.01:	5 942 720
Avdrag i perioden:	155 606
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 787 114</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 148 636

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	482 260	5 787 120

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	1 500 000	1 500 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 7 287 114,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 6 745 735,-.



Resultat og balanse med noter for Torstvedt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Torstvedt Borettslag**

Styreleder	Aase Merete Allum Jespersen (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Britt Lovise Andersen Kibsgaard (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Jo Øyvind Jespersen (sign.)	19.03.2023



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

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://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-JD1Z8-8Y8E2



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 modifiserer 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>