



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Tom Chr. Warhuus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 992 388	1 872 956
Sum inntekter		1 907 217	1 802 185
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 358	47 922
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 425 010	966 567
Sum kostnader		1 468 368	1 014 488
Driftsresultat		524 021	858 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 957	11
Sum finansinntekter		5 957	11
Annen rentekostnad		484 320	353 937
Sum finanskostnader		484 320	353 937
Netto finans		478 363	353 926
Ordinært resultat før skattekostnad		45 657	504 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 657	504 541
Årsresultat		45 657	504 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 658	504 542
Sum overføringer og disponeringer		45 658	504 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	33 613 750	33 613 750
Sum varige driftsmidler		33 613 750	33 613 750
Sum anleggsmidler		33 613 750	33 613 750
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 520	16 415
Andre fordringer		206 328	193 370
Sum fordringer		216 848	209 785
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		639 340	331 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		639 340	331 069
Sum omløpsmidler		856 187	540 853
SUM EIENDELER		34 469 937	34 154 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 849 581	3 803 923
Sum opptjent egenkapital		3 754 581	3 708 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	12	3 849 581	3 803 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	16 832 573	16 802 800
Øvrig langsiktig gjeld	13	13 549 553	13 322 724
Sum annen langsiktig gjeld		30 382 126	30 125 524
Sum langsiktig gjeld		30 382 125	30 125 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 850	199 586
Annen kortsiktig gjeld	14	20 381	25 570
Sum kortsiktig gjeld		238 231	225 156
Sum gjeld		30 620 356	30 350 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 469 937	34 154 603
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	30 382 125	30 125 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472243

Enheten

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

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: Tom Chr. Warhuus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 990 373 477
TORVET 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 992 388	1 872 956
Sum inntekter		1 907 217	1 802 185
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 358	47 922
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 425 010	966 567
Sum kostnader		1 468 368	1 014 488
Driftsresultat		524 021	858 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 957	11
Sum finansinntekter		5 957	11
Annen rentekostnad		484 320	353 937
Sum finanskostnader		484 320	353 937
Netto finans		478 363	353 926
Ordinært resultat før skattekostnad		45 657	504 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 657	504 541
Årsresultat		45 657	504 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 658	504 542
Sum overføringer og disponeringer		45 658	504 542



Organisasjonsnr: 990 373 477
TORVET 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	33 613 750	33 613 750
Sum varige driftsmidler		33 613 750	33 613 750

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

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		10 520	16 415
Andre fordringer		206 328	193 370
Sum fordringer		216 848	209 785

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		639 340	331 069
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		639 340	331 069

Sum omløpsmidler		856 187	540 853
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		34 469 937	34 154 603
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 849 581	3 803 923
Sum opptjent egenkapital		3 754 581	3 708 923

Sum egenkapital	12	3 849 581	3 803 923
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	16 832 573	16 802 800
--------------------------------	----	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	13	13 549 553	13 322 724
Sum annen langsiktig gjeld		30 382 126	30 125 524
Sum langsiktig gjeld		30 382 125	30 125 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 850	199 586
Annen kortsiktig gjeld	14	20 381	25 570
Sum kortsiktig gjeld		238 231	225 156
Sum gjeld		30 620 356	30 350 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 469 937	34 154 603
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	30 382 125	30 125 524



Organisasjonsnr: 990 373 477
TORVET 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	315 697	262 011
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	45 658	504 542
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	29 773	-380 085
Endringer i andre langsiktige poster	226 829	-70 771
B. Årets endring disponible midler	302 259	53 686
C. Disponible midler	617 956	315 697
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	10 520	16 415
Forskuddsbetalte forsikr.premie	91 874	85 062
Andre forskuddsbet. kostnader	114 454	108 308
Bank IN betalinger	213	0
Driftskonto	639 126	331 068
Leverandører	-217 850	-199 586
Påløpne renter langsiktig gjeld	-3 820	-1 985
Mellomregning finansieringsforetak	-10 520	-16 415
IN konto betalinger	-213	0
Påløpte energikostnader	-5 828	-7 170
Disponible midler	617 956	315 697

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



Resultatregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 907 217	1 802 185	1 796 700	2 283 600
Sum leieinntekt		1 907 217	1 802 185	1 796 700	2 283 600
Sum inntekt		1 907 217	1 802 185	1 796 700	2 283 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 358	5 922	6 000	5 400
Styrehonorar	2	38 000	42 000	42 000	38 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	58 529	57 526	70 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	114 740	121 803	120 200	125 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	150 204	144 661	149 000	160 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	8 125	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	103 114	1 285	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	609 571	296 578	238 000	250 000
Revisjonshonorar		5 597	7 625	7 900	8 000
Forretningsførerhonorar		62 357	60 132	62 400	64 200
Andre honorar	10	88 194	65 108	12 000	12 000
Kontorkostnad		361	0	0	0
TV/bredbånd		106 408	101 467	105 000	116 000
Kontingent og gaver		5 700	6 213	5 700	5 700
Forsikring		86 859	75 110	87 000	94 300
Andre kostnader	11	27 751	20 934	26 500	27 000
Sum kostnad		1 468 368	1 014 488	940 700	984 600
Driftsresultat før IN		438 850	787 697	856 000	1 299 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		85 171	70 771	0	0
Driftsresultat etter IN		524 021	858 468	856 000	1 299 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 957	11	0	0
Rentekostnad		484 320	353 937	344 000	712 000
Netto finansposter		478 363	353 926	344 000	712 000
Årsresultat		45 658	504 542	512 000	587 000
Overført til/fra annen egenkapital		45 658	504 542	0	0
SUM OVERFØRINGER		45 658	504 542	0	0



Balanse 2022 Torvet 4 Borettslag


	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	5 700 000	5 700 000
Bygninger	3	25 913 750	25 913 750
Garasjer	3	2 000 000	2 000 000
Sum anleggsmidler		33 613 750	33 613 750
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 520	16 415
Forskuddsbetalte kostnader		206 328	193 370
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		639 340	331 069
Sum omløpsmidler		856 187	540 853
SUM EIENDELER		34 469 937	34 154 603




Balanse 2022 Torvet 4 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 754 581	3 708 923
Sum opptjent egenkapital		3 754 581	3 708 923
Sum egenkapital	12	3 849 581	3 803 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	16 832 573	16 802 800
Borettsinnskudd		10 875 000	10 875 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	2 674 553	2 447 724
Sum langsiktig gjeld		30 382 125	30 125 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 850	199 586
Påløpne renter		3 820	1 985
Annen kortsiktig gjeld	14	16 561	23 585
Sum kortsiktig gjeld		238 231	225 156
Sum gjeld		30 620 356	30 350 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 469 937	34 154 603
Pantstillelser	15	30 382 125	30 125 524

Sted: AftenDato: 24/2-23


Tom Chr. Warhuus
Styreleder


Terje Berger
Styremedlem


Bård Anders Apenes
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	955 800	955 956
3609 Leie parkering	116 892	114 792
3650 Innkrevde felleskostn. renter	470 381	351 124
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	364 144	380 313
Sum	1 907 217	1 802 185

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 922
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	38 000	42 000
Sum	43 358	47 922

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Eiendommen er oppført på g.nr 129, b.nr 149 i Horten kommune. EierTomt på 557 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP561984.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	58 529	57 526
Sum	58 529	57 526



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6315 Faste kostnader servicesentraler	51 171	49 222
6340 Heisalarm	1 175	3 463
6361 Fast renhold	52 678	50 855
6364 Matteleie	9 716	14 573
6390 Andre driftskostnader	0	2 524
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	0	1 167
Sum	114 740	121 803

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	150 204	144 661
Sum	150 204	144 661

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	8 125
Sum	5 625	8 125

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	175
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	103 114	1 110
Sum	103 114	1 285

Konto 6551 gjelder i hovedsak nytt porttelefonanlegg.

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	533 848	216 500
6602 Vedlikehold VVS	0	1 908
6603 Vedlikehold elektro	0	2 432
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	8 225
6611 Vedlikehold heiser	64 150	42 466
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	11 574	12 692
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	2 355
Sum	609 571	296 578

Konto 6601 gjelder rehabiliteringsprosjekt av bygget utført av T&T Bygg AS.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 226	11 264
6730 Teknisk honorar	66 969	53 844
Sum	88 194	65 108

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler for nøkler, IN-ordning, e-post for styret og godkjenning av nye andelseiere, samt rådgivning utover kundeavtalen.

Konto 6730 gjelder i hovedsak bistand fra Usbl prosjekt vedr. rehabilitering av bygningen.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 875	0
7750 Tomteleie	20 708	19 648
7770 Betalingskostnader	965	1 033
7773 Omkostninger innkreving	452	250
7790 Andre kostnader	3 751	1
7795 Tap ved IN-avregning	0	3
Sum	27 751	20 934

Konto 7790 gjelder omkostninger ved opptak av nytt lån.



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	95 000	0	95 000
Sum innskutt egenkapital	95 000	0	95 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 708 923	45 658	3 754 581
Sum opptjent egenkapital	3 708 923	45 658	3 754 581
Sum egenkapital	3 803 923	45 658	3 849 581



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Kjøp av P-plasser	Oppføring	Oppføring	
Lånenummer:	12138372373	12127243156	12127243164	16366237171
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2014	2022
Rentesats:	3.80 %	4.20 %	4.20 %	3.54 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.12.2053	30.06.2038	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	11 400 000	8 937 600	707 500
Lånesaldo 01.01:	1 831 324	10 120 000	4 851 476	0
Avdrag i perioden:	79 982	0	591 629	6 117
Opptak i perioden:	0	0	0	707 500
Lånesaldo 31.12:	1 751 342	10 120 000	4 259 847	701 383
Saldo 5 år frem i tid:	1 354 000	10 120 000	2 885 703	572 560
Andelssaldo 01.01:	0	1 280 000	1 167 724	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	312 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	85 171	0
Andelssaldo 31.12:	0	1 280 000	1 394 553	0
Sum pantegjeld for lån:	1 751 342	11 400 000	5 654 400	701 383

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127243156	16	600 000	9 600 000
	1	420 000	420 000
	1	100 000	100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127243164	13	297 600	3 868 800
	1	285 200	285 200
	1	105 847	105 847
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138372373	13	94 988	1 234 844
	6	86 083	516 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366237171	13	38 041	494 533
	6	34 475	206 850
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12127243156 har første avdrag 30.03.2034 med kr 126 500	16	600 000	2 500
	1	420 000	1 750
	1	100 000	417



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Torvet 4 Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	5 828	7 170
2985 Mellomregning finansieringsforetak	10 520	16 415
2997 IN konto betalinger	213	0
Sum	16 561	23 585

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	19 507 125
Innskuddskapital	10 875 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	30 382 125
Bokført verdi av pantsatt eiendom	33 613 750

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr. 10 970 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Richard Solstad

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Torvet 4 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Torvet 4 Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 45 658. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2022, 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 31.12.2022 og av dets resultat 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Horten, 27.02.2023
BDT VIKEN REVISJON AS

Richard Solstad
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

