



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 144 069  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV II  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Astri Elisabet Pestalozzi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 215 429	3 115 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 215 429</b>	<b>3 115 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	132 120
Annen driftskostnad	2,4,5,6 ,7	5 186 676	3 994 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 323 597</b>	<b>4 126 226</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 108 168</b>	<b>-1 010 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	2	113 822	259 980
Annen renteinntekt	8	3 999	6 028
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>117 821</b>	<b>266 008</b>
Annen rentekostnad	9	264 202	312 460
Annen finanskostnad	10	36 511	30 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-109 870</b>	<b>-15 627</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-182 892</b>	<b>-77 278</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 291 059</b>	<b>-1 087 833</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 291 059</b>	<b>-1 087 833</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>-2 218 038</b>	<b>-1 026 181</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	3 612 000	3 612 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 612 000</b>	<b>3 612 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	14	2 600	2 600
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 614 600</b>	<b>3 614 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 670	86 349
Andre fordringer	15	276 329	260 635
<b>Sum fordringer</b>		<b>285 999</b>	<b>346 984</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 870 632	1 196 067
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 870 632</b>	<b>1 196 067</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 156 630</b>	<b>1 543 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 771 230</b>	<b>5 157 650</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	17	20 100	20 100



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 100</b>	<b>20 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-10 211 680	-7 993 642
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 211 680</b>	<b>-7 993 642</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-10 191 580</b>	<b>-7 973 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	14 625 696	12 659 536
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 958 446</b>	<b>12 992 286</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 958 446</b>	<b>12 992 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		944 384	111 635
Annen kortsiktig gjeld		59 981	27 272
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 004 365</b>	<b>138 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 962 811</b>	<b>13 131 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 771 230</b>	<b>5 157 650</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 466848

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 144 069  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV II  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Astri Elisabet Pestalozzi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 953 144 069  
BORETTLAGET TORSHOV KV II

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 215 429	3 115 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 215 429</b>	<b>3 115 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	132 120
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6, 7	5 186 676	3 994 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 323 597</b>	<b>4 126 226</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 108 168</b>	<b>-1 010 555</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	2	113 822	259 980
Annen renteinntekt	8	3 999	6 028
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>117 821</b>	<b>266 008</b>
Annen rentekostnad	9	264 202	312 460
Annen finanskostnad	10	36 511	30 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-109 870</b>	<b>-15 627</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-182 892</b>	<b>-77 278</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 291 059</b>	<b>-1 087 833</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 291 059</b>	<b>-1 087 833</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>-2 218 038</b>	<b>-1 026 181</b>



Organisasjonsnr: 953 144 069  
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	13	3 612 000	3 612 000
		<b>3 612 000</b>	<b>3 612 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
	14	2 600	2 600
		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
		<b>3 614 600</b>	<b>3 614 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		9 670	86 349
Andre fordringer			
	15	276 329	260 635
		<b>285 999</b>	<b>346 984</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 870 632	1 196 067
		<b>1 870 632</b>	<b>1 196 067</b>
		<b>2 156 630</b>	<b>1 543 050</b>
		<b>5 771 230</b>	<b>5 157 650</b>
		<b>SUM EIENDELER</b>	<b>SUM EIENDELER</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
	17	20 100	20 100
		<b>20 100</b>	<b>20 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	11	-10 211 680	-7 993 642
		<b>-10 211 680</b>	<b>-7 993 642</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-10 191 580</b>	<b>-7 973 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	14 625 696	12 659 536
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 958 446</b>	<b>12 992 286</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 958 446</b>	<b>12 992 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		944 384	111 635
Annen kortsiktig gjeld		59 981	27 272
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 004 365</b>	<b>138 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 962 811</b>	<b>13 131 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 771 230</b>	<b>5 157 650</b>



Organisasjonsnr: 953 144 069  
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	3 215 429	3 103 671	3 215 869	3 517 713
<b>Sum</b>		<b>3 215 429</b>	<b>3 103 671</b>	<b>3 215 869</b>	<b>3 517 713</b>
Ekstraordinære inntekter		0	12 000	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>0</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>3 215 429</b>	<b>3 115 671</b>	<b>3 215 869</b>	<b>3 517 713</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	145 232	149 836	150 700	154 425
Lønn og honorarer	3	136 920	132 120	136 920	136 920
Vedlikehold	4	3 275 684	2 144 121	760 000	430 000
Eksterne tjenester	5	388 320	366 772	375 000	380 000
Kabel-tv og bredbånd		215 181	211 587	218 000	222 700
Forsikring		357 576	326 739	357 500	395 000
Kommunale avgifter		533 265	548 420	527 400	536 000
Festeavgifter		69 103	66 186	66 186	83 130
Brensel og strøm		114 091	77 337	70 000	140 000
Drift maskiner	6	1 555	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	86 669	103 108	66 500	85 000
<b>Sum</b>		<b>5 323 597</b>	<b>4 126 226</b>	<b>2 728 206</b>	<b>2 563 175</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 108 168</b>	<b>-1 010 555</b>	<b>487 663</b>	<b>954 538</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	2	113 822	259 980	0	0
Renteinntekter	8	3 999	6 028	8 000	8 000
Rentekostnad	9	264 202	312 460	246 485	304 395
Andre finansposter	10	36 511	30 826	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-109 870</b>	<b>-15 627</b>	<b>-238 485</b>	<b>-296 395</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-2 218 038</b>	<b>-1 026 181</b>	<b>249 178</b>	<b>658 143</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		1 966 160	-525 035	-512 928	-593 411
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-251 878</b>	<b>-1 551 216</b>	<b>-263 750</b>	<b>64 732</b>



## Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	72 000	72 000
Aktivert rehabilitering		3 540 000	3 540 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 614 600</b>	<b>3 614 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 670	86 349
Til gode av forretningsfører		0	-1 372
Forskuddsbetalte kostnader	15	271 252	262 007
Andre fordringer		5 077	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 863 151	1 188 586
Innestående på særvilkår		7 481	7 481
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 156 630</b>	<b>1 543 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 771 230</b>	<b>5 157 650</b>



## Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	17	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-7 993 642	-6 967 461
Årets resultat	11	-2 218 038	-1 026 181
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-10 191 580</b>	<b>-7 973 542</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	14 625 696	12 659 536
Borettsinnskudd		332 750	332 750
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 958 446</b>	<b>12 992 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 178	3 328
Gjeld til forvaltningsklient		1 029	0
Leverandørgjeld		944 384	111 635
Påløpne renter		10 265	8 313
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		15 382	15 631
Annen kortsiktig gjeld		26 127	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 004 365</b>	<b>138 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 962 811</b>	<b>13 131 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 771 230</b>	<b>5 157 650</b>

Oslo 31.12.21

Styret i Borettslaget Torshov Kv II

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Astri Elisabet Pestalozzi  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Torhild Jensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Reidun Gjengedal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torkel Rønningen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karen Anniken Ellingsen  
Styremedlem

21 Borettslaget Torshov Kv II



## Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	1 591 644	1 333 596	1 591 656	1 725 784
3602 Leieinntekt forretningslokaler	837 804	823 800	837 800	867 123
3607 Renter og avdrag	759 516	916 356	759 413	897 806
3630 Dugnadsbidrag	41 700	42 000	42 000	42 000
3691 Dugnadsgebyr	-17 700	-13 800	-15 000	-15 000
3692 Inntekt vaskeri	2 465	1 719	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 215 429</b>	<b>3 103 671</b>	<b>3 215 869</b>	<b>3 517 713</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	0	6 972	7 500	8 125
Forretningsførerhonorar	141 360	138 996	143 200	146 300
Aksjeutbytte fra OBF	-113 822	-259 980	0	0
Annen regnskapsførsel	3 872	3 868	0	0
<b>Sum</b>	<b>31 410</b>	<b>-110 144</b>	<b>150 700</b>	<b>154 425</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.



## Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	12 120	16 920	16 920
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>132 120</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021,. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6600 Vedlikehold piper	85 625	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	2 673 505	0	150 000	0
6604 Vedlikehold vinduer	29 047	0	0	0
6605 Vedlikehold dører	1 213	0	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	47 975	1 750 000	200 000	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	278 703	172 580	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	17 229	0	0
6609 Vedlikehold belysning	0	125 793	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	5 056	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	96 505	0	400 000	400 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 238	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	2 816	7 110	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	19 404	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	24 000	0	20 000
6632 Brannsikring	6 243	12 830	10 000	10 000
6641 Kontroll skadedyr	30 411	0	0	0
6642 Kontroll sopp / skade	0	29 524	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 275 684</b>	<b>2 144 121</b>	<b>760 000</b>	<b>430 000</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	13 385	11 338	10 000	10 000
6730 Teknisk rådgivning	0	13 163	0	0
6760 Vaktmestertjenester	204 800	193 125	200 000	200 000
6761 Renholdstjenester	136 388	129 525	130 000	135 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	0	5 000	0
6763 Ekstra renovasjon	33 748	19 621	30 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>388 320</b>	<b>366 772</b>	<b>375 000</b>	<b>380 000</b>



## Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

### Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
7070 Drift maskiner	1 555	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6530 Innkjøp til vaskeri	0	31 213	0	0
6825 Kopiering	3 104	3 216	0	0
6910 Kostnader Internett	120	0	0	0
6940 Porto	7 736	4 810	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	0	558	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	6 430	7 089	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 040	2 040	0	0
7773 Gebyrer og garantier	21 000	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	5 329	2 828	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 195	18 994	50 000	50 000
7791 Nøkler, låser og skilt	4 055	14 001	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	199	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	23 371	15 270	16 500	35 000
<b>Sum</b>	<b>86 669</b>	<b>103 108</b>	<b>66 500</b>	<b>85 000</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	185	6 409	8 000	8 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	1	6	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	3 813	-388	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 999</b>	<b>6 028</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8142 Lånenr 9492.70.24572	248 792	311 943	246 485	258 729
8143 Lånekont 9492.70.41469	15 269	0	0	45 666
8151 Lånenr 1140.47.85 5 Husbanken	0	517	0	0
8159 Andre rentekostnader	141	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>264 202</b>	<b>312 460</b>	<b>246 485</b>	<b>304 395</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8090 Utbytte forsikring	36 511	30 826	0	0
<b>Sum</b>	<b>36 511</b>	<b>30 826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II Orgnr: 953144069



**Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II**

---

**Note 10 - Andre finansposter**

**Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II Orgnr: 953144069**



Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

**Note 11 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>1 404 144</b>	<b>2 955 360</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 218 038	-1 026 181
Avdrag langsiktig lån	1 966 160	-525 035
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-251 878</b>	<b>-1 551 216</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 152 266</b>	<b>1 404 144</b>



## Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

## Note 12 - Lån

Kreditor:	<b>Handelsbanken</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Rehabilitering av tak og tilhørende arbeider ihht styrevedtak 22.06.2021.	
Lånenummer:	<b>94927041469</b>	<b>94927024572</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016
Rentesats:	1.85 %	2.19 %
Beregnet innfridd:	20.09.2046	20.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	14 840 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 675 167
Avdrag i perioden:	20 293	513 796
Opptak i perioden:	2 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	<b>2 479 707</b>	<b>12 161 371</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 076 473	9 526 912

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	419 831	419 831
	1	330 352	330 352
	1	267 427	267 427
	1	255 160	255 160
	1	247 126	247 126
	2	232 213	464 426
	4	226 296	905 184
	1	225 286	225 286
	1	223 265	223 265
	1	217 348	217 348
	1	213 451	213 451
	1	211 431	211 431
	1	206 235	206 235
	4	193 535	774 140
	2	187 618	375 236
	1	187 546	187 546
	6	181 701	1 090 206
	1	178 670	178 670
	3	160 774	482 322
	1	159 042	159 042
	3	154 857	464 571
	1	154 712	154 712
	1	153 149	153 149
	1	152 692	152 692
	5	151 826	759 130
	5	148 940	744 700

Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

Lån

	1	145 476	145 476
	1	143 888	143 888
	1	142 878	142 878
	1	140 870	140 870
	1	122 096	122 096
	5	119 065	595 325
	3	116 179	348 537
	1	114 856	114 856
	3	110 117	330 351
	2	107 231	214 462
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927041469	1	85 604	85 604
	1	67 359	67 359
	1	54 529	54 529
	1	52 027	52 027
	1	50 389	50 389
	2	47 348	94 696
	4	46 142	184 568
	1	45 936	45 936
	1	45 524	45 524
	1	44 317	44 317
	1	43 523	43 523
	1	43 111	43 111
	1	42 051	42 051
	4	39 462	157 848
	2	38 255	76 510
	1	38 241	38 241
	6	37 049	222 294
	1	36 431	36 431
	3	32 782	98 346
	1	32 429	32 429
	3	31 575	94 725
	1	31 546	31 546
	1	31 227	31 227
	1	31 134	31 134
	5	30 957	154 785
	5	30 369	151 845
	1	29 663	29 663
	1	29 339	29 339
	1	29 133	29 133
	1	28 723	28 723
	1	24 895	24 895
	5	24 277	121 385
	3	23 689	71 067
	1	23 419	23 419
	3	22 453	67 359
	2	21 864	43 728

Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II Orgnr: 953144069



**Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II**

---

**Kommentarer til lån**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på 3.612.000,-. Det går ikke fram av grunnboksutskriften om borettsinnskuddet på 332.750 er sikret med pant i eiendommen/festeretten.



## Noter 21 Borettslaget Torshov Kv II

### Note 13 - Bygninger

Bygningen er anskaffet 18.01.1955 og ble ervervet for kroner 72.000,-. Det er også aktivert rehabilitering på kr. 3.540.000. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf note om vedlikehold.

### Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	222 893	215 301
1742 Forskuddsbetalt forsikring	48 359	46 706
<b>Sum</b>	<b>271 252</b>	<b>262 007</b>

### Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

### Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 andeler og andelskapitalen er på kr. 20.100,-



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshov Kv II**

Styreleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	12.04.2022
Styremedlem	Torkel Rønningen (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Karen Anniken Ellingsen (sign.)	12.04.2022
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Reidun Gjengedal (sign.)	11.04.2022

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

**BLÅBERG AS**

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshov Kv II sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 2 218 038**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømpoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bokført egenkapital til borettslaget er negativ.

### Ledelsens 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 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 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>

Aurland, 12.april 2022  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GNAU-BAGJ-F-G5T2X-7NSXD-45E5-J-BJXKP

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening



## 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."

**Steinar Arild Loven**

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-230928

IP: 217.17.xxx.xxx

2022-04-12 12:49:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GNAU-BAGJ-FG5T2X-7NSXD-45E5J-BJXKP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

**BLÅBERG AS**



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshov Kv II sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 2 218 038**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømpstilling 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bokført egenkapital til borettslaget er negativ.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Penneo Dokumentnøkkel: GVAU-BAGJF-G5TZX-7MSXD-45E5J-BJXKP



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 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>

Aurland, 12.april 2022  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GVAU-BAGJF-65TZ-7MSXD-45E5J-BJXKP

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening



# 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."

**Steinar Arild Loven**

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-230928

IP: 217.17.xxx.xxx

2022-04-12 12:49:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GVAU-BAGJT-65TZ-7NSXD-45E5J-BJXKP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>