



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 461 798  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII  
Forretningsadresse: Innspurten 11C  
0663 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Øystein Lintoft  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	6 321 167	5 960 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 321 167</b>	<b>5 960 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	295 519	285 250
Annen driftskostnad	3,5,6,7	5 998 383	4 565 540
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 293 901</b>	<b>4 850 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 266</b>	<b>1 109 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	188 916	157 361
Annen renteinntekt	8	139 372	115 549
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>328 288</b>	<b>272 910</b>
Annen rentekostnad	9	614 714	584 392
Annen finanskostnad	10	-52 112	-48 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-234 314</b>	<b>-262 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-234 314</b>	<b>-262 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-207 049</b>	<b>846 746</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-207 049</b>	<b>846 746</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>-207 048</b>	<b>846 747</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18	5 811 309	5 811 309
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 811 309</b>	<b>5 811 309</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	12	2 500	2 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 813 809</b>	<b>5 813 809</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 609	116 669
Andre fordringer	13	1 304 523	1 329 079
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 390 132</b>	<b>1 445 748</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 182 043	3 783 106
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 182 043</b>	<b>3 783 106</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 572 175</b>	<b>5 228 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 385 984</b>	<b>11 042 662</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	14	35 000	35 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-709 742	-502 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-709 742</b>	<b>-502 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>-674 742</b>	<b>-467 694</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	10 240 612	10 646 347
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 240 612</b>	<b>10 646 347</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 240 612</b>	<b>10 646 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		724 410	789 598
Annen kortsiktig gjeld		95 704	74 410
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>820 114</b>	<b>864 008</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 060 726</b>	<b>11 510 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 385 984</b>	<b>11 042 662</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 577296

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 461 798  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII  
Forretningsadresse: Innspurten 11C  
0663 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: Øystein Lintoft  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 958 461 798  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	6 321 167	5 960 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 321 167</b>	<b>5 960 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	295 519	285 250
Annen driftskostnad	3, 5, 6, 7	5 998 383	4 565 540
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 293 901</b>	<b>4 850 789</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 266</b>	<b>1 109 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	188 916	157 361
Annen renteinntekt	8	139 372	115 549
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>328 288</b>	<b>272 910</b>
Annen rentekostnad	9	614 714	584 392
Annen finanskostnad	10	-52 112	-48 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-234 314</b>	<b>-262 998</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-234 314</b>	<b>-262 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-207 049</b>	<b>846 746</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-207 049</b>	<b>846 746</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>-207 048</b>	<b>846 747</b>



Organisasjonsnr: 958 461 798  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18	5 811 309	5 811 309
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 811 309</b>	<b>5 811 309</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	12	2 500	2 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 813 809</b>	<b>5 813 809</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 609	116 669
Andre fordringer	13	1 304 523	1 329 079
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 390 132</b>	<b>1 445 748</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 182 043	3 783 106
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 182 043</b>	<b>3 783 106</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 572 175</b>	<b>5 228 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 385 984</b>	<b>11 042 662</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	14	35 000	35 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-709 742	-502 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-709 742</b>	<b>-502 694</b>



Sum egenkapital	15	-674 742	-467 694
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	10 240 612	10 646 347
Sum annen langsiktig gjeld		10 240 612	10 646 347
Sum langsiktig gjeld		10 240 612	10 646 347
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		724 410	789 598
Annen kortsiktig gjeld		95 704	74 410
Sum kortsiktig gjeld		820 114	864 008
Sum gjeld		11 060 726	11 510 355
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 385 984</b>	<b>11 042 662</b>



Organisasjonsnr: 958 461 798  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVII

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 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	6 250 996	5 818 534	6 245 100	6 558 112
<b>Sum</b>		<b>6 250 996</b>	<b>5 818 534</b>	<b>6 245 100</b>	<b>6 558 112</b>
Andre inntekter	2	70 171	142 000	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>70 171</b>	<b>142 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>6 321 167</b>	<b>5 960 534</b>	<b>6 245 100</b>	<b>6 558 112</b>
Forretningsførsel og revisjon	3	309 072	299 091	310 225	324 500
Lønn og honorar	4	295 519	285 250	285 250	295 519
Vedlikehold	5	2 091 011	840 361	1 000 000	1 200 000
Eksterne tjenester	6	518 307	457 272	479 881	470 000
Kabel-tv og bredbånd		645 947	702 343	777 024	646 750
Forsikring		588 458	555 173	591 968	630 000
Kommunale avgifter		1 308 098	1 093 055	1 296 000	1 450 000
Festeavgifter		236 764	236 764	236 764	236 764
Brensel og strøm		75 475	84 153	140 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	225 251	297 328	170 000	160 000
<b>Sum</b>		<b>6 293 901</b>	<b>4 850 789</b>	<b>5 287 112</b>	<b>5 513 533</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>27 266</b>	<b>1 109 745</b>	<b>957 988</b>	<b>1 044 579</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>27 266</b>	<b>1 109 745</b>	<b>957 988</b>	<b>1 044 579</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	188 916	157 361	0	0
Renteinntekter	8	139 372	115 549	15 000	0
Rentekostnad	9	614 714	584 392	645 822	581 745
Andre finansposter	10	-52 112	-48 484	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-234 314</b>	<b>-262 998</b>	<b>-630 822</b>	<b>-581 745</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-207 048</b>	<b>846 747</b>	<b>327 166</b>	<b>462 834</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-405 735	-401 806	-391 085	-429 637
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-612 783</b>	<b>444 941</b>	<b>-63 919</b>	<b>33 197</b>



## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	5 811 309	5 811 309
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	12	2 500	2 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 813 809</b>	<b>5 813 809</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 609	116 669
Til gode av forretningsfører		1 100	4 500
Forskuddsbetalte kostnader	13	1 291 160	1 324 579
Andre fordringer		12 263	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		4 494	4 320
Innestående på driftskonto		2 756 638	3 372 234
Innestående på særvilkår		420 911	406 552
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 572 175</b>	<b>5 228 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 385 984</b>	<b>11 042 662</b>



## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	14	35 000	35 000
Annen egenkapital 1.1		-502 694	-1 349 441
Årets resultat	11	-207 048	846 747
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-674 742</b>	<b>-467 694</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	10 240 612	10 646 347
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 240 612</b>	<b>10 646 347</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 305	16 988
Gjeld til forvaltningsklient		2 499	2 450
Leverandørgjeld		724 410	789 598
Påløpne renter		27 875	31 039
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		18 121	16 356
Annen kortsiktig gjeld		18 904	7 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>820 114</b>	<b>864 008</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 060 726</b>	<b>11 510 355</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 385 984</b>	<b>11 042 662</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Torshov KV XVII

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

Henrik Høllen  
Styreleder

Lise Salen Helland  
Styremedlem

Bjørnar Solberg  
Styremedlem

Helge Atle Rønningsen  
Styremedlem

Oda Helene Bergland Aarhus  
Styremedlem

37 Borettslaget Torshov KV XVII



## Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

### 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	4 428 984	4 139 230	4 429 003	4 899 981
3607 Renter og avdrag	1 036 872	918 240	1 036 907	1 011 382
3613 Salg av nøkler	0	3 000	0	0
3625 Inntekt bredbånd	665 190	667 014	665 190	646 749
3630 Dugnadbidrag	43 200	40 800	30 000	0
3690 Andre inntekter	0	450	0	0
3692 Inntekt vaskeri	76 750	49 800	84 000	0
<b>Sum</b>	<b>6 250 996</b>	<b>5 818 534</b>	<b>6 245 100</b>	<b>6 558 112</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	70 171	142 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>70 171</b>	<b>142 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter i 2024 er tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten.



## Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	6 760	8 500
Forretningsførerhonorar	242 490	238 908	248 465	251 000
Aksjeutbytte fra OBF	-188 916	-157 361	0	0
Annen regnskapsførsel	59 457	53 683	55 000	65 000
<b>Sum</b>	<b>120 156</b>	<b>141 730</b>	<b>310 225</b>	<b>324 500</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	259 000	250 000	250 000	259 000
Arbeidsgiveravgift	36 519	35 250	35 250	36 519
<b>Sum</b>	<b>295 519</b>	<b>285 250</b>	<b>285 250</b>	<b>295 519</b>

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	946 325	701 962	1 000 000	1 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	917 324	65 504	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	219 362	72 245	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	650	0	0
6695 Egenandel forsikring	8 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 091 011</b>	<b>840 361</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 200 000</b>

### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	444 660	409 233	424 881	455 000
6360 Renhold	8 000	0	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	10 529	213	15 000	15 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	43 713	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	55 118	4 113	0	0
<b>Sum</b>	<b>518 307</b>	<b>457 272</b>	<b>479 881</b>	<b>470 000</b>



## Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	6 924	14 869	0	0
6550 Driftsmateriale	1 915	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 848	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 069	1 039	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	208	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	13 280	7 890	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 294	10 753	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	24 060	69 740	0	0
7790 Andre driftskostnader	171 708	189 982	170 000	160 000
<b>Sum</b>	<b>225 251</b>	<b>297 328</b>	<b>170 000</b>	<b>160 000</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8049 Renteinntekt styrekonto	0	136	0	0
8050 Renteinntekt bank	135 046	115 414	15 000	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1503.42.11555	174	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 152	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>139 372</b>	<b>115 549</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 8398.71.75446	614 714	584 392	645 822	581 745
<b>Sum</b>	<b>614 714</b>	<b>584 392</b>	<b>645 822</b>	<b>581 745</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-52 112	-48 484	0	0
<b>Sum</b>	<b>-52 112</b>	<b>-48 484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>4 364 845</b>	<b>3 919 903</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-207 048	846 747
Avdrag langsiktig lån	-405 735	-401 806
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-612 783</b>	<b>444 941</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 752 061</b>	<b>4 364 845</b>

Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII Orgnr: 958461798



## Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

### Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
<b>Sum</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

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

### Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	646 928	588 458
1749 Forskuddsbetalte kostnader	644 232	736 121
<b>Sum</b>	<b>1 291 160</b>	<b>1 324 579</b>

### Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 117 andeler á kr 100 per rom.

### Note 15 - 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.



## Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

### Note 16 - Lån

Kreditor:

**Svenska  
Handelsbanken AB  
NUF**

Formål:

opplåning samt  
innfrielse av  
eksisterende lån  
**83987175446**

Lånenummer:

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2017

Rentesats:

5.85 %

Beregnet innfridd:

15.03.2040

Opprinnelig lånebeløp:

13 473 000

Lånesaldo 01.01:

10 662 703

Avdrag i perioden:

403 970

**Lånesaldo 31.12:**

**10 258 733**

Saldo 5 år frem i tid:

7 834 929

### Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175446	1	180 800	180 800
	1	164 278	164 278
	1	144 751	144 751
	2	142 955	285 910
	1	139 441	139 441
	1	134 757	134 757
	1	134 491	134 491
	1	134 043	134 043
	1	132 862	132 862
	1	132 648	132 648
	1	131 369	131 369
	1	130 236	130 236
	1	129 396	129 396
	1	127 380	127 380
	1	124 860	124 860
	1	121 725	121 725
	1	119 952	119 952
	1	119 746	119 746
	1	118 636	118 636
	1	118 440	118 440
	1	117 637	117 637
	1	117 577	117 577
	3	116 574	349 722
	1	115 710	115 710
	1	114 773	114 773
	1	112 066	112 066
	1	110 863	110 863
	1	110 667	110 667

Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII Orgnr: 958461798



Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

Lån

1	108 194	108 194
1	106 929	106 929
1	106 383	106 383
1	105 991	105 991
1	105 973	105 973
1	105 315	105 315
1	105 189	105 189
1	104 088	104 088
1	102 403	102 403
1	101 120	101 120
1	98 591	98 591
1	97 915	97 915
1	97 831	97 831
1	97 201	97 201
1	97 112	97 112
1	96 869	96 869
1	96 473	96 473
1	94 289	94 289
1	94 233	94 233
1	93 435	93 435
1	91 266	91 266
1	90 986	90 986
1	90 202	90 202
2	85 946	171 892
1	85 107	85 107
1	79 563	79 563
2	78 500	157 000
1	77 492	77 492
3	76 428	229 284
1	75 308	75 308
3	74 356	223 068
1	73 969	73 969
2	73 124	146 248
6	72 061	432 366
3	71 109	213 327
2	69 989	139 978
4	69 037	276 148
1	68 393	68 393
3	67 805	203 415
2	66 853	133 706
2	65 790	131 580
4	63 606	254 424
4	61 534	246 136
1	59 855	59 855
3	59 407	178 221
8	42 441	339 528

Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII Orgnr: 958461798



**Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII**

---

**Kommentarer til lån**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 5 811 309. Pantet er på 15 millioner kroner.



Noter 37 Borettslaget Torshov KV XVII

**Note 17 - Eiendeler**

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 811 309
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 811 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 811 309

Antatt levetid i år :

**Note 18 - Bygninger**

Bygningene er oppført i 1921-1923, og Borettslaget ble stiftet i 1954. Anskaffelseskostnaden var kr 5 811 309. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XVII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshov KV XVII**

Styreleder	Henrik Høllen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Bjørnar Solberg (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Lise Salen Helland (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Helge Atle Rønningsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Oda Helene Bergland Aarhus (sign.)	18.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XVII

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XVII som viser et underskudd på NOK 207 048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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 ellers 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 1. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT

Side 23 av 24



## Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

01.04.2025 16:10:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XVII

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XVII som viser et underskudd på NOK 207 048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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 ellers 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 1. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

01.04.2025 16:10:11

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.