



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 949 393
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORMODS GATE 6
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stig Langlo Brøndbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	7	459 383	0
Sum inntekter		459 383	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	8,9,10, 11,12	-764 925	0
Sum kostnader		-764 926	0
Driftsresultat		-305 543	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		209	0
Sum finanskostnader		-27 361	0
Netto finans		-27 151	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-332 694	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-332 694	0
Årsresultat	1,4	-332 694	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-332 694	0
Sum overføringer og disponeringer		-332 694	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	4 855 051	4 855 051
Sum varige driftsmidler		4 855 051	4 855 051
Sum anleggsmidler		4 855 051	4 855 051
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		97 826	0
Andre fordringer	3	1 939	0
Sum fordringer		99 765	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	89 508	158 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 273	158 376
Sum omløpsmidler		189 273	158 376
SUM EIENDELER		5 044 324	5 013 427
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 225 370	4 558 065
Sum opptjent egenkapital		4 225 370	4 558 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		4 225 370	4 558 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,13	511 746	229 169
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	172 400	172 400
Sum annen langsiktig gjeld		684 146	401 569
Sum langsiktig gjeld		684 146	401 569
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 691	0
Annen kortsiktig gjeld		7 117	53 794
Sum kortsiktig gjeld		134 808	53 794
Sum gjeld		818 954	455 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 044 324	5 013 427
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6	684 146	401 569



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Resultatregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter				
	387 936	0	387 900	385 000
Felleskostnader				
Tillegg elektroniske fellesavtaler	56 064	0	56 100	56 100
Andre driftsinntekter	7 15 383	0	15 383	0
Sum driftsinntekter	459 383	0	459 383	441 100
Driftskostnader				
	-51 925	0	-52 000	-53 500
Forretningsførerhonorar				
Eksterne honorar	8 -17 729	0	-10 000	-12 700
Løpende vedlikehold	9 -10 846	0	-445 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	10 -398 264	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler	-116 344	0	-115 000	-118 500
Forsikring	-31 616	0	-26 700	-41 500
Kommunale tjenester og renovasjon	-57 784	0	-68 500	-59 500
Eiendomsavgifter	-61 676	0	-65 500	-63 500
Energi, felles	11 -14 772	0	-20 000	-15 000
Andre driftsutgifter	12 -3 969	0	-13 715	-4 000
Sum driftskostnader	-764 926	0	-816 415	-468 200
DRIFTSRESULTAT	-305 543	0	-357 032	-27 100
Finansinntekter og kostnader				
	209	0	500	0
Finansinntekter				
Finanskostnader	-27 361	0	-16 826	-36 000
Netto finansposter	-27 151	0	-16 326	-36 000
Ordinært resultat før skatt	-332 694	0	-373 358	-63 100
Ordinært resultat etter skatt	-332 694	0	-373 358	-63 100
ÅRSRESULTAT	1, 4 -332 694	0	-373 358	-63 100
Disponering av totalresultat:	-332 694	0	-373 358	-63 100
Overført fra annen egenkapital	-332 694	0	0	0

Org.nr: 953 949 393 - 1105



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6	4 855 051	4 855 051
Sum anleggsmidler		4 855 051	4 855 051
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		97 826	0
Mellomregning BBL Finans	3	1 750	0
Opptjente renter	3	189	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	89 508	158 376
Sum omløpsmidler		189 273	158 376
SUM EIENDELER		5 044 324	5 013 427

Org.nr: 953 949 393 - 1105



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 223 770	4 556 465
Sum egenkapital		4 225 370	4 558 065
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	6, 13	511 746	229 169
Borettsinnskudd	5, 6	172 400	172 400
Sum langsiktig gjeld		684 146	401 569
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		1 750	1 750
Leverandørgjeld		127 691	0
Påløpte renter		367	367
Påløpte kostnader		5 000	7 408
Annen kortsiktig gjeld		0	44 269
Sum kortsiktig gjeld		134 808	53 794
Sum gjeld		818 954	455 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 044 324	5 013 427
Pantsstillelser	6	684 146	401 569

Sted: _____, dato: _____

Egil Furu Reistadbakk
Leder

Silje Asbøll
Styremedlem

Stig Langlo Brøndbo
Styremedlem

Org.nr: 953 949 393 - 1105



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital. BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Org.nr: 953 949 393 - 1105



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	104 582	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-332 694	0
Opptak lån	550 000	0
Avdrag lån	-267 423	0
Årets endring i disponible midler	-50 117	0
Disponible midler i periodens slutt	54 465	104 582
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	54 465	104 582

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	89 508	158 376
Sum bankinnskudd	89 508	158 376
Bankinnskudd og øremerkede		

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 558 065	0
Andelskapital 01.01	1 600	0
Endring andelskapital	0	1 600
Andelskapital 31.12	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	4 556 465	0
Årets resultat	-332 694	0
Annen egenkapital 31.12	4 223 770	4 556 465
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 225 370	4 558 065

Andelskapitalen er kr 1600 fordelt på 16 andeler à kr 100.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 5 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	172 400	172 400
Sum innskudd	172 400	172 400

Org.nr: 953 949 393 - 1105



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Noter 2020

Note 6 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	4 855 051
Restgjeld 31.12	684 146

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 7 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2020	2019
Kompensasjon/erstatning	15 383	0
Sum andre inntekter	15 383	0

Note 8 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 500	0
Fakturerte tjenester	10 229	0
Sum eksterne honorarer	17 729	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester.

Note 9 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Avfallstømming/søppelsuganlegg	10 846	0
Sum vedlikehold	10 846	0



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Noter 2020

Note 10 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Skadeforebyggende tiltak	37 198	0
Forsikringskader	150 000	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	38 159	0
Balkong/veranda/terrasser	172 908	0
Sum periodisk vedlikehold	398 264	0

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	14 772	0
Sum energikostnader	14 772	0

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Bankgebyrer	2 290	0
Andre gebyrer	1 679	0
Sum andre driftsutgifter	3 969	0

Org.nr: 953 949 393 - 1105



Borettslaget Tormodsgt 6 AL - Noter 2020

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebanken Midt-Norge (401)
Formål:	Rehabilitering og refinansiering av lån i Husbanken
Lånenummer:	4214777897
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.02.2030
Opprinnelig lånebeløp:	550 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	38 254
Opptak i perioden:	550 000
Lånesaldo 31.12:	511 746
Saldo 5 år frem i tid:	256 996

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 4214777897	12	34 952	419 424
	4	23 080	92 320

Restlån om x år er opplyst iht. en nedbetalingsprofil til xx.xx.xx, mens lånet forfaller i sin helhet og må refinansieres xx.xx.xxxx.

Restlån xxx har avdragsfrihet i hele sin løpetid, og vil måtte refinansieres i sin helhet ved innfrielse. Ved valg av en serielånsnedbetaling over 30 år, vil en andel med xxx måtte betale xxx i avdrag per måned.

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i x opprinnelig stort kr x,-. Per 31.12. er det innbetalt kr x i individuelle innbetalinger.

Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tormodsgt 6 AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tormodsgt 6 AL

Styreleder	Egil Furu Reistadbakk (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Stig Langlo Brøndbo (sign.)	17.03.2021
Styremedlem	Silje Asbøll (sign.)	17.03.2021



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tormodsgt 6 AL

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tormodsgt 6 ALs årsregnskap som viser et underskudd på kr 332 694. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Dette dokumentet er signert med RAS i form av PDF. Avspør og Elektronisk Signatur av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors beretning 2020 for Borettslaget Tormodsgt 6 AL



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Borettslaget har et foretaksnavn som strider med foretaksnavneloven § 2-2 siste ledd. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Trondheim, 24. mars 2021
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Grinde, Mette

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2021 10.15.32

Signaturmetode

Norwegian BankID

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.