



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Astri Elisabet Pestalozzi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 517 982	3 215 429
Sum inntekter		3 517 982	3 215 429
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Annen driftskostnad	2,4,5,6 ,7	12 678 502	5 186 676
Sum kostnader		12 815 423	5 323 597
Driftsresultat		-9 297 441	-2 108 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	2	119 316	113 822
Annen renteinntekt	8	86 041	3 999
Sum finansinntekter		205 357	117 821
Annen rentekostnad	9	603 003	264 202
Annen finanskostnad	10	36 042	36 511
Sum finanskostnader		-361 604	-109 870
Netto finans		-433 688	-182 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 731 128	-2 291 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 731 128	-2 291 059
Årsresultat	11	-9 659 045	-2 218 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	3 612 000	3 612 000
Sum varige driftsmidler		3 612 000	3 612 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 600	2 600
Sum anleggsmidler		3 614 600	3 614 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 173	9 670
Andre fordringer	14	329 546	276 329
Sum fordringer		342 719	285 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 752 174	1 870 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 752 174	1 870 632
Sum omløpsmidler		8 094 893	2 156 630
SUM EIENDELER		11 709 493	5 771 230
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	20 100	20 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-19 870 725	-10 211 680
Sum opptjent egenkapital		-19 870 725	-10 211 680
Sum egenkapital	16	-19 850 625	-10 191 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	29 161 839	14 625 696
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 494 589	14 958 446
Sum langsiktig gjeld		29 494 589	14 958 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 965 165	944 384
Annen kortsiktig gjeld		100 364	59 981
Sum kortsiktig gjeld		2 065 529	1 004 365
Sum gjeld		31 560 118	15 962 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 709 493	5 771 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511936

Enheten

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

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: Astri Elisabet Pestalozzi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 953 144 069
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 517 982	3 215 429
Sum inntekter		3 517 982	3 215 429
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6, 7	12 678 502	5 186 676
Sum kostnader		12 815 423	5 323 597
Driftsresultat		-9 297 441	-2 108 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer			
Inntekt på andre investeringer	2	119 316	113 822
Annen renteinntekt	8	86 041	3 999
Sum finansinntekter		205 357	117 821
Annen rentekostnad			
Annen rentekostnad	9	603 003	264 202
Annen finanskostnad	10	36 042	36 511
Sum finanskostnader		-361 604	-109 870
Netto finans		-433 688	-182 892
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 731 128	-2 291 059
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 731 128	-2 291 059
Årsresultat	11	-9 659 045	-2 218 038



Organisasjonsnr: 953 144 069
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	3 612 000	3 612 000
Sum varige driftsmidler		3 612 000	3 612 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 600	2 600
Sum anleggsmidler		3 614 600	3 614 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 173	9 670
Andre fordringer	14	329 546	276 329
Sum fordringer		342 719	285 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 752 174	1 870 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 752 174	1 870 632
Sum omløpsmidler		8 094 893	2 156 630
SUM EIENDELER		11 709 493	5 771 230
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	20 100	20 100
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-19 870 725	-10 211 680
Sum opptjent egenkapital		-19 870 725	-10 211 680



Sum egenkapital	16	-19 850 625	-10 191 580
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	29 161 839	14 625 696
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
Sum annen langsiktig gjeld		29 494 589	14 958 446
Sum langsiktig gjeld		29 494 589	14 958 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 965 165	944 384
Annen kortsiktig gjeld		100 364	59 981
Sum kortsiktig gjeld		2 065 529	1 004 365
Sum gjeld		31 560 118	15 962 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 709 493	5 771 230



Organisasjonsnr: 953 144 069
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Arsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 517 982	3 215 429	3 517 713	4 520 893
Sum		3 517 982	3 215 429	3 517 713	4 520 893
Sum					
		3 517 982	3 215 429	3 517 713	4 520 893
Forretningsførsel og revisjon	2	153 357	145 232	154 425	159 799
Lønn og honorarer	3	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	4	10 647 046	3 275 684	430 000	3 350 000
Eksterne tjenester	5	402 935	388 320	380 000	420 000
Kabel-tv og bredbånd		239 333	215 181	222 700	255 847
Forsikring		370 250	357 576	395 000	407 272
Kommunale avgifter		567 220	533 265	536 000	653 227
Festeavgifter		83 690	69 103	83 130	83 409
Brensel og strøm		128 172	114 091	140 000	120 000
Drift maskiner	6	0	1 555	0	0
Andre driftsutgifter	7	86 499	86 669	85 000	60 000
Sum		12 815 423	5 323 597	2 563 175	5 646 474
Driftsresultat		-9 297 441	-2 108 168	954 538	-1 125 581
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	119 316	113 822	0	0
Renteinntekter	8	86 041	3 999	8 000	12 000
Rentekostnad	9	603 003	264 202	304 395	1 081 747
Andre finansposter	10	36 042	36 511	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-361 604	-109 870	-296 395	-1 069 747
Årsresultat	11	-9 659 045	-2 218 038	658 143	-2 195 328
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 963 857	1 966 160	-593 411	-853 983
Opptak lån		17 500 000	0	0	0
Endring i disponible midler	11	4 877 098	-251 878	64 732	-3 049 311



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	72 000	72 000
Aktivert rehabilitering		3 540 000	3 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		3 614 600	3 614 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 173	9 670
Forskuddsbetalte kostnader	14	329 546	271 252
Andre fordringer		0	5 077
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 744 611	1 863 151
Innestående på særvilkår		7 563	7 481
Sum omløpsmidler		8 094 893	2 156 630
SUM EIENDELER		11 709 493	5 771 230



Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-10 211 680	-7 993 642
Årets resultat	11	-9 659 045	-2 218 038
Sum egenkapital	16	-19 850 625	-10 191 580
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	29 161 839	14 625 696
Borettsinnskudd		332 750	332 750
Sum langsiktig gjeld		29 494 589	14 958 446
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 362	7 178
Gjeld til forvaltningsklient		-49	1 029
Leverandørgjeld		1 965 165	944 384
Påløpne renter		38 848	10 265
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		13 714	15 382
Annen kortsiktig gjeld		35 489	26 127
Sum kortsiktig gjeld		2 065 529	1 004 365
Sum gjeld		31 560 118	15 962 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 709 493	5 771 230

Oslo 31.12.22

Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV II

Sted: _____, dato: _____

Astri Elisabet Pestalozzi
Styreleder

Thomas Frøyseth
Styremedlem

Olav Bye
Styremedlem

Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
Styremedlem

Torhild Jensen
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	1 725 756	1 591 644	1 725 784	1 615 006
3602 Leieinntekt forretningslokaler	867 120	837 804	867 123	932 157
3607 Renter og avdrag	897 816	759 516	897 806	1 935 730
3613 Salg av nøkler	500	0	0	0
3630 Dugnadsbidrag	42 000	41 700	42 000	63 000
3691 Dugnadsgebyr	-18 600	-17 700	-15 000	-25 000
3692 Inntekt vaskeri	3 390	2 465	0	0
Sum	3 517 982	3 215 429	3 517 713	4 520 893

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	8 125	0	8 125	8 686
Forretningsførerhonorar	141 360	141 360	146 300	151 114
Aksjeutbytte fra OBF	-119 316	-113 822	0	0
Annen regnskapsførsel	3 872	3 872	0	0
Sum	34 041	31 410	154 425	159 799

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920	136 920	136 920

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Vedlikehold piper	0	85 625	0	0
6602 Vedlikehold tak	9 857 285	2 673 505	0	3 000 000
6603 Vedlikehold fasade	29 500	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	459 132	29 047	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	1 213	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	0	47 975	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	32 906	278 703	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	7 560	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	152 100	96 505	400 000	300 000
6617 Vedlikehold uteområder	1 785	4 238	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	12 572	2 816	0	0
6622 Vedlikehold balkonger	1 444	0	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	19 404	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0	20 000	20 000
6632 Brannsikring	37 304	6 243	10 000	30 000
6634 Vedlikehold alarmanlegg	16 873	0	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	24 971	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	0	30 411	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	3 616	0	0	0
Sum	10 647 046	3 275 684	430 000	3 350 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	20 242	13 385	10 000	15 000
6730 Teknisk rådgivning	8 770	0	0	0
6760 Vaktmestertjenester	187 750	204 800	200 000	220 000
6761 Renholdstjenester	151 872	136 388	135 000	150 000
6763 Ekstra renovasjon	34 302	33 748	35 000	35 000
Sum	402 935	388 320	380 000	420 000



Noter 21 BORETTSLAGET TORSHOV KV II

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
7070 Drift maskiner	0	1 555	0	0
Sum	0	1 555	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6825 Kopiering	3 776	3 104	0	0
6910 Kostnader Internett	665	120	0	0
6940 Porto	4 541	7 736	0	0
7110 Leiebil	307	0	0	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 464	0	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	5 335	6 430	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 040	2 040	0	0
7773 Gebyrer og garantier	1 085	21 000	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	47 158	5 329	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 583	10 195	50 000	50 000
7791 Nøkler, låser og skilt	5 773	4 055	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	199	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	7 681	23 371	35 000	10 000
Sum	86 499	86 669	85 000	60 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	81 788	185	8 000	12 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	82	1	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	4 171	3 813	0	0
Sum	86 041	3 999	8 000	12 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 Lånenr 9492.70.24572	341 644	248 792	258 729	430 995
8143 Lånekont 9492.70.41469	36 385	15 269	45 666	0
8144 Lånenr 9492.70.45596	224 973	0	0	650 752
8159 Andre rentekostnader	0	141	0	0
Sum	603 003	264 202	304 395	1 081 747

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Utbytte forsikring	36 042	36 511	0	0
Sum	36 042	36 511	0	0

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

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	1 152 266	1 404 144
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-9 659 045	-2 218 038
Opptak av langsiktig lån	17 500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-2 963 857	1 966 160
B. Årets endring i disponible midler	4 877 098	-251 878
C. Disponible midler 31.12	6 029 364	1 152 266

Note 12 - 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 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	275 111	222 893
1742 Forskuddsbetalt forsikring	54 435	48 359
Sum	329 546	271 252

Note 15 - Andelskapital

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

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.



Noter 21 BORETTSLAGET TORSHOV KV II

Note 17 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering av lån 9492.70.41469 samt opplåning til rehabilitering av tak.	Rehabilitering av tak og tilhørende arbeider iht styrevedtak 22.06.2021.	
Lånenummer:	94927045596	94927041469	94927024572
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021	2016
Rentesats:	4.05 %	2.85 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	20.08.2047	24.08.2022	20.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 500 000	2 500 000	14 840 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 479 707	12 161 371
Avdrag i perioden:	0	2 479 707	485 818
Opptak i perioden:	17 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	17 500 000	0	11 675 553
Saldo 5 år frem i tid:	15 300 528	0	9 322 117

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	403 060	403 060
	1	317 155	317 155
	1	256 744	256 744
	1	244 967	244 967
	1	237 254	237 254
	2	222 937	445 874
	4	217 256	869 024
	1	216 286	216 286
	1	214 346	214 346
	1	208 665	208 665
	1	204 924	204 924
	1	202 985	202 985
	1	197 997	197 997
	4	185 804	743 216
	2	180 123	360 246
	1	180 054	180 054
	6	174 442	1 046 652
	1	171 532	171 532
	3	154 351	463 053
	1	152 689	152 689
	3	148 671	446 013
	1	148 532	148 532
	1	147 031	147 031
	1	146 592	146 592
	5	145 761	728 805
	5	142 990	714 950

Noter 21 BORETTSLAGET TORSHOV KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 BORETTSLAGET TORSHOV KV II

Lån

	1	139 665	139 665
	1	138 140	138 140
	1	137 170	137 170
	1	135 242	135 242
	1	117 218	117 218
	5	114 309	571 545
	3	111 538	334 614
	1	110 268	110 268
	3	105 718	317 154
	2	102 947	205 894
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596	1	604 129	604 129
	1	475 370	475 370
	1	384 823	384 823
	1	367 171	367 171
	1	355 610	355 610
	2	334 151	668 302
	4	325 636	1 302 544
	1	324 182	324 182
	1	321 275	321 275
	1	312 760	312 760
	1	307 153	307 153
	1	304 245	304 245
	1	296 769	296 769
	4	278 493	1 113 972
	2	269 979	539 958
	1	269 875	269 875
	6	261 464	1 568 784
	1	257 103	257 103
	3	231 351	694 053
	1	228 859	228 859
	3	222 836	668 508
	1	222 629	222 629
	1	220 379	220 379
	1	219 721	219 721
	5	218 475	1 092 375
	5	214 322	1 071 610
	1	209 337	209 337
	1	207 053	207 053
	1	205 599	205 599
	1	202 709	202 709
	1	175 694	175 694
	5	171 333	856 665
	3	167 179	501 537
	1	165 275	165 275
	3	158 457	475 371
	2	154 303	308 606
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94927045596 har første avdrag 20.02.2023 med kr 32 643	1	604 129	1 127
	1	475 370	887

Noter 21 BORETTSLAGET TORSHOV KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 BORETTSLAGET TORSHOV KV II

Lån

1	384 823	718
1	367 171	685
1	355 610	663
2	334 151	623
4	325 636	607
1	324 182	605
1	321 275	599
1	312 760	583
1	307 153	573
1	304 245	568
1	296 769	554
4	278 493	519
2	269 979	504
1	269 875	503
6	261 464	488
1	257 103	480
3	231 351	432
1	228 859	427
3	222 836	416
1	222 629	415
1	220 379	411
1	219 721	410
5	218 475	408
5	214 322	400
1	209 337	390
1	207 053	386
1	205 599	384
1	202 709	378
1	175 694	328
5	171 333	320
3	167 179	312
1	165 275	308
3	158 457	296
2	154 303	288

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.



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.)	30.03.2023
Styremedlem	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Thomas Frøyseth (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Olav Bye (sign.)	29.03.2023



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **underskudd på NOK 9 659 045**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

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.

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 avviklet.

Document ID:

GIEO7KCQI+rWMD5IEFIPiWscD529FIbMNB
6CpeEnZ2o=



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, 4.april 2023
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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

Document ID:
GIEO7KCOI+rWMD5IEFIPIWscD529FIbMNB
6CpeEnZ2o=



Uavhengig revisor beretning Brl Torshov Kv II.pdf

Name

Loven, Steinar Arild

Date

2023-04-04

Timestamp

2023-04-04T11:13:01.833+02:00

Document ID

GIEO7KCQI+rWMDSIEFIPIWscD529FibMNB6Cpe

EnZ2o=

Identification

 bankID Loven, Steinar Arild



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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** som viser et **underskudd på NOK 9 659 045**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

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.

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.

Document ID:

GIEO7KCQI+rWMD5IEFIPiWscD529FIbMNB
6CpeEnZ2o=



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, 4.april 2023
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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

Document ID:
GIEO7KCQI+rWMD5IEFIPiWscD529FIbMNB
6CpeEnZ2o=



Uavhengig revisor beretning Brl Torshov Kv II.pdf

Name

Loven, Steinar Arild

Date

2023-04-04

Timestamp

2023-04-04T11:13:01.833+02:00

Document ID

GIEO7KCQI+rWMD5IEFIPIWscD529FIbMNB6Cpe

EnZ2o=

Identification

 bankID Loven, Steinar Arild



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))