



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 043 911
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORADERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 KRISTIANSAND S

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: Rita Øren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		627 804	591 101
Sum inntekter		627 804	591 101
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	10 269	10 269
Annen driftskostnad	1,4,5	252 286	219 569
Sum kostnader		262 556	229 838
Driftsresultat		365 248	361 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 202	4 697
Sum finansinntekter		9 202	4 697
Annen finanskostnad		259 927	245 508
Sum finanskostnader		259 927	245 508
Netto finans		-250 725	-240 811
Ordinært resultat før skattekostnad		114 524	120 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 524	120 452
Årsresultat	6,7	114 522	120 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-114 522	-120 452
Sum overføringer og disponeringer		-114 522	-120 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	865 840	865 840
Sum varige driftsmidler		865 840	865 840
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		91 208	5 742
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		43 331	51 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 331	51 571
Sum omløpsmidler	6	134 539	57 313
SUM EIENDELER		1 000 379	923 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-3 828 632	-3 943 154
Sum egenkapital	7	-3 827 732	-3 942 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	4 473 842	4 596 080
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	258 300	258 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 732 142	4 854 380
Sum langsiktig gjeld		4 732 142	4 854 380
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 515	375
Annen kortsiktig gjeld		22 454	10 653
Sum kortsiktig gjeld	6	95 969	11 028
Sum gjeld		4 828 111	4 865 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 000 379	923 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 429399

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 043 911
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORADERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 KRISTIANSAND S

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: Rita Øren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		627 804	591 101
Sum inntekter		627 804	591 101
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	10 269	10 269
Annen driftskostnad	1,4,5	252 286	219 569
Sum kostnader		262 556	229 838
Driftsresultat		365 248	361 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 202	4 697
Sum finansinntekter		9 202	4 697
Annen finanskostnad		259 927	245 508
Sum finanskostnader		259 927	245 508
Netto finans		-250 725	-240 811
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 524	120 452
Årsresultat	6,7	114 522	120 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-114 522	-120 452
Sum overføringer og disponeringer		-114 522	-120 452



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	865 840	865 840
Sum varige driftsmidler		865 840	865 840
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		91 208	5 742
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		43 331	51 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 331	51 571
Sum omløpsmidler	6	134 539	57 313
SUM EIENDELER		1 000 379	923 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-3 828 632	-3 943 154
Sum egenkapital	7	-3 827 732	-3 942 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,10	4 473 842	4 596 080
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	258 300	258 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 732 142	4 854 380



Sum langsiktig gjeld		4 732 142	4 854 380
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 515	375
Annen kortsiktig gjeld		22 454	10 653
Sum kortsiktig gjeld	6	95 969	11 028
Sum gjeld		4 828 111	4 865 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 000 379	923 153



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

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



Resultatrapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		248 400	224 424	248 400	271 500
Inndekning av renter		256 707	236 196	276 000	264 000
Inndekning av ord. avdrag		122 697	125 793	117 600	120 000
Andre driftsinntekter		0	4 688	0	0
Sum inntekter		627 804	591 101	642 000	655 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 000	7 500	8 400	8 800
Styrehonorar	2	9 000	9 000	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		16 095	15 375	16 200	16 200
Kontingent boligbyggelag		2 250	2 500	2 500	2 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	1 269	1 269	1 300	1 300
Vedlikehold/serviceavtaler	4	14 313	7 762	9 600	15 600
Forsikring		63 209	53 975	58 800	72 000
Kommunale avgifter		146 601	129 861	145 200	152 400
Kontorrekvisita, trykksaker		0	135	0	0
Drift maskiner		126	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	1 692	2 461	2 400	2 200
Sum driftskostnader		262 556	229 838	253 400	280 000
Driftsresultat		365 248	361 262	388 600	375 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 712	169	0	1 500
Annen finansinntekt		7 490	4 528	5 000	7 000
Rentekostnad		259 927	245 508	276 000	264 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-250 726	-240 810	-271 000	-255 500
Årsresultat	6, 7	114 522	120 452	117 600	120 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-114 522	-120 452	117 600	120 000
Sum disponering av resultat		-114 522	-120 452	117 600	120 000

TORADERN BORETTSLAG



Balanserapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	865 840	865 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		91 208	5 742
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		43 331	51 571
Sum omløpsmidler	6	134 539	57 313
SUM EIENDELER		1 000 379	923 153

TORADERN BORETTSLAG



Balanserapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		900	900
Annen egenkapital		-3 943 154	-3 943 154
Årets resultat		114 522	0
Sum egenkapital	7	-3 827 732	-3 942 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	4 473 842	4 596 080
Borettsinnskudd	9, 10	258 300	258 300
Sum langsiktig gjeld		4 732 142	4 854 380
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 693	5 742
Leverandørgjeld		73 515	375
Påløpne renter		4 761	4 911
Sum kortsiktig gjeld	6	95 969	11 028
Sum gjeld		4 828 111	4 865 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 000 379	923 153

TORADERN BORETTSLAG

Kristiansand, 18.02.25

Rita Øren
Styreleder

Magnus Engestøl
Styremedlem

Branka Sapina
Styremedlem

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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 til stede. Langsiktig gjeld bokføres 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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	8 000	7 500
Sum	8 000	7 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	9 000	9 000
Sum	9 000	9 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 269	1 269
Sum	1 269	1 269

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	3 979
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	3 750	596
6630 BRØYTING	10 563	3 188
Sum	14 313	7 762

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	594	594
7770 BANKOMKOSTNINGER	786	1 867
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	313	0
Sum	1 692	2 461

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	46 286	53 106
Årets resultat	114 522	120 452
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-122 238	-127 272
B. Årets endringer i disponible midler	-7 716	-6 820
C. Disponible midler UB	38 570	46 286
Omløpsmidler	134 539	57 313
- Kortsiktig gjeld	95 969	11 028
Disponible midler 31.12	38 570	46 286

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	900	900
Annen egenkapital 01.01	-3 943 154	-4 063 606
Årets resultat	114 522	120 452
Sum egenkapital 31.12	-3 827 732	-3 942 254

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.

Dette innebærer 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 balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.



Noter 2024

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	865 840
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	865 840
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	865 840
Anskaffelsesår :	1969
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 732 142	4 854 380
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	865 840	865 840

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008352123
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5,75 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,70 %
Beregnet innfridd:	25.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000
Lånesaldo 01.01:	4 596 080
Avdrag i perioden:	122 238
Lånesaldo 31.12:	4 473 842

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008352123	9	497 094	4 473 846

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

TORADERN BORETTSLAG



Resultat og balanse med noter for TORADERN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For TORADERN BORETTSLAG

Styreleder	Rita Øren (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Magnus Engestøl (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Branka Sapina (sign.)	12.03.2025



Til generalforsamlingen i TORADERN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for TORADERN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport 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.

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. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Kristiansand, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 66

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.