



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 092 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Thorstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	414 072	414 072
Sum inntekter		414 072	414 072
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4,5	558 019	156 376
Sum kostnader		558 019	156 376
Driftsresultat		-143 947	257 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48	206
Sum finansinntekter		48	206
Annen rentekostnad		31 224	40 269
Sum finanskostnader		31 224	40 269
Netto finans		-31 176	-40 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 123	217 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 123	217 633
Årsresultat		-175 122	217 633
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-175 122	217 633
Sum overføringer og disponeringer		-175 122	217 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 206 102	5 206 102
Sum varige driftsmidler		5 206 102	5 206 102
Sum anleggsmidler		5 206 102	5 206 102
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		52 168	51 022
Sum fordringer		52 168	51 022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 122	436 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 122	436 541
Sum omløpsmidler		197 290	487 563
SUM EIENDELER		5 403 391	5 693 664
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	927 724	1 102 846
Sum opptjent egenkapital		927 724	1 102 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		930 724	1 105 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	1 679 390	1 800 598
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	2 760 000	2 760 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 439 390	4 560 598
Sum langsiktig gjeld		4 439 390	4 560 598
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 526	27 220
Annen kortsiktig gjeld		2 138	0
Sum kortsiktig gjeld		36 890	27 220
Sum gjeld		4 472 667	4 587 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 403 391	5 693 664



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 351416

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 092 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Thorstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 945 092 289
TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	414 072	414 072
Sum inntekter		414 072	414 072
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3,4,5	558 019	156 376
Sum kostnader		558 019	156 376
Driftsresultat		-143 947	257 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48	206
Sum finansinntekter		48	206
Annen rentekostnad		31 224	40 269
Sum finanskostnader		31 224	40 269
Netto finans		-31 176	-40 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-175 123	217 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 123	217 633
Årsresultat		-175 122	217 633
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-175 122	217 633
Sum overføringer og disponeringer		-175 122	217 633



Organisasjonsnr: 945 092 289
TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	5 206 102	5 206 102
Sum varige driftsmidler		5 206 102	5 206 102

Sum anleggsmidler		5 206 102	5 206 102
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		52 168	51 022
Sum fordringer		52 168	51 022

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 122	436 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 122	436 541

Sum omløpsmidler		197 290	487 563
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 403 391	5 693 664
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	927 724	1 102 846
Sum opptjent egenkapital		927 724	1 102 846

Sum egenkapital		930 724	1 105 846
-----------------	--	---------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	1 679 390	1 800 598
--------------------------------	------	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	10,11	2 760 000	2 760 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 439 390	4 560 598
Sum langsiktig gjeld		4 439 390	4 560 598
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 526	27 220
Annen kortsiktig gjeld		2 138	0
Sum kortsiktig gjeld		36 890	27 220
Sum gjeld		4 472 667	4 587 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 403 391	5 693 664



Organisasjonsnr: 945 092 289
TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	414 072	414 072	414 100	413 957
Sum inntekter		414 072	414 072	414 100	413 957
Kostnader					
Revisjonshonorar	2	4 175	4 113	4 113	4 400
Forretningsførerhonorar		24 904	24 320	25 000	25 630
Kontingenter		2 410	2 294	2 294	2 450
Drift og vedlikehold	3	398 930	17 114	144 000	47 450
Forsikringer		27 535	20 945	21 750	28 950
Kommunale avgifter		73 878	61 776	64 900	96 800
Kabel-TV og bredbånd	4	23 802	23 404	24 600	25 000
Andre driftskostnader	5	2 385	2 410	3 000	3 000
Sum kostnader		558 019	156 376	289 657	233 680
Driftsresultat		-143 947	257 696	124 443	180 277
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		48	206	200	200
Rentekostnader		31 224	40 269	32 000	37 000
Sum finansposter		-31 176	-40 063	-31 800	-36 800
Årets resultat		-175 122	217 633	92 643	143 477
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	8	-175 122	217 633	0	0
Sum disponering		-175 122	217 633	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	5 206 102	5 206 102
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 206 102	5 206 102
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		52 168	51 022
Bank		145 122	436 541
Sum omløpsmidler		197 290	487 563
SUM EIENDELER		5 403 391	5 693 664



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	7	3 000	3 000
Opptjent egenkapital	8	927 724	1 102 846
Sum egenkapital		930 724	1 105 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9, 11	1 679 390	1 800 598
Borettsinnskudd	10, 11	2 760 000	2 760 000
Sum langsiktig gjeld		4 439 390	4 560 598
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		2 138	0
Leverandørgjeld		27 526	27 220
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 613	0
Sum kortsiktig gjeld		33 277	27 220
Sum gjeld		4 472 667	4 587 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 403 391	5 693 664
Pant og sikkerhetsstillelse	11		

Styret i Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Arild Engh
Styreleder

Terje Thorstensen
Styremedlem

Lars Petter Gunnestad
Styremedlem

35 Torbjørns vei 1-11 Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	258 726	243 216
Stipulerte renter	34 344	60 480
Stipulerte avdrag	121 002	110 376
Sum	414 072	414 072



NOTER

Note 2 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 175	4 113
Sum	4 175	4 113

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2020/2021 Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	384 951	0
Vedlikehold utvendige anlegg	1 307	2 288
Brannsikring	0	4 139
Snøbrøyting/strøing/feing	12 672	10 687
Sum	398 930	17 114

Note 4 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	23 802	23 404
Sum	23 802	23 404

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Generalforsamling/årsmøte	398	365
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	1 987	2 044
Sum	2 385	2 410

Note 6 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 206 102
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 206 102
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 206 102

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 7 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	6	500	3 000

Note 8 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	1 102 846	885 213
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-175 122	217 633
Opptjent egenkapital 31.12	927 724	1 102 846

Note 9 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308104381
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 800 598
Avdrag i perioden:	121 208
Lånesaldo 31.12:	1 679 390
Saldo 5 år frem i tid:	1 042 193

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 439 390	4 560 598
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 206 102	5 206 102

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	4 760 000	4 760 000



NOTER

Note 12 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	460 343	359 768
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-175 122	217 633
Avdrag langsiktig gjeld	-161 976	-117 058
B. Årets endringer disponible midler	-337 098	100 575
C. Disponible midler 31.12	164 013	460 343
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	197 290	487 563
- Kortsiktig gjeld	33 277	27 220
= Disponible midler 31.12	164 013	460 343



Resultat og balanse med noter for Torbjørns vei 1-11 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Styreleder	Arild Engh (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Terje Thorstensen (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Lars Petter Gunnestad (sign.)	29.03.2022



Torbjørns vei 1-11 Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Arild Engh, Torbjørnsvei 5
Styremedlem, Lars Petter Gunnestad, Torbjørns vei 9
Styremedlem, Terje Thorstensen, Torbjørns vei 1
Varamedlem, Astrid Kristine Petroman, Torbjørns vei 11
Varamedlem, Tom Erling Sørensen, Torbjørns vei 7

Selskapsinformasjon

Torbjørns vei 1-11 Borettslag har organisasjonsnummer 945092289

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 945092289.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Torbjørns vei 1-11 Borettslag , 945092289.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Torbjørns vei 1-11 Borettslag ble stiftet 01.01.1989.

Borettslaget består av 6 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Torbjørns vei 1, Torbjørns vei 3, Torbjørns vei 5, Torbjørns vei 7, Torbjørns vei 9 og Torbjørns vei 11

Eiendommen har gnr. 102, bnr. 154 i Lørenskog kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret jobber fortsatt med å få på plass et internkontrollsystem.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 04.05.2021 har styret avholdt 2 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering



- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen

Det har i hele perioden vært utfordringer i forhold til Covid-19 som har gjort det krevende å utføre styrearbeider.

Utbedringene av takene på de to siste byggene 1-3 og 5-7 er utført i 2021.

Det er også skiftet ut hjørnekasser og vindskier på uteboder og garasjer.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 143 947 og et negativt årsresultat på kr 175 122.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det er budsjettert med kr 100 000 for utbedring av tak i nr 1-3 og 5-7. Det er derimot ikke budsjettert for utbedring av kondens i boligsille ifbm. med dette prosjektet.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 164 013.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt. og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.



Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587313. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Avtalen med Telia ble reforhandlet i 2021.

Parkering og lading av bil



Det henvises til borettslagets vedtekter punkt 12.

Driften av borettslaget

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	414 072	414 072	414 100	413 957
Sum inntekter		414 072	414 072	414 100	413 957
Kostnader					
Revisjonshonorar	2	4 175	4 113	4 113	4 400
Forretningsførerhonorar		24 904	24 320	25 000	25 630
Kontingenter		2 410	2 294	2 294	2 450
Drift og vedlikehold	3	398 930	17 114	144 000	47 450
Forsikringer		27 535	20 945	21 750	28 950
Kommunale avgifter		73 878	61 776	64 900	96 800
Kabel-TV og bredbånd	4	23 802	23 404	24 600	25 000
Andre driftskostnader	5	2 385	2 410	3 000	3 000
Sum kostnader		558 019	156 376	289 657	233 680
Driftsresultat		-143 947	257 696	124 443	180 277
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		48	206	200	200
Rentekostnader		31 224	40 269	32 000	37 000
Sum finansposter		-31 176	-40 063	-31 800	-36 800
Årets resultat		-175 122	217 633	92 643	143 477
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	8	-175 122	217 633	0	0
Sum disponering		-175 122	217 633	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	5 206 102	5 206 102
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 206 102	5 206 102
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		52 168	51 022
Bank		145 122	436 541
Sum omløpsmidler		197 290	487 563
SUM EIENDELER		5 403 391	5 693 664



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	7	3 000	3 000
Opptjent egenkapital	8	927 724	1 102 846
Sum egenkapital		930 724	1 105 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9, 11	1 679 390	1 800 598
Borettsinnskudd	10, 11	2 760 000	2 760 000
Sum langsiktig gjeld		4 439 390	4 560 598
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		2 138	0
Leverandørgjeld		27 526	27 220
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 613	0
Sum kortsiktig gjeld		33 277	27 220
Sum gjeld		4 472 667	4 587 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 403 391	5 693 664
Pant og sikkerhetsstillelse	11		

Styret i Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Arild Engh
Styreleder

Terje Thorstensen
Styremedlem

Lars Petter Gunnestad
Styremedlem

35 Torbjørns vei 1-11 Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	258 726	243 216
Stipulerte renter	34 344	60 480
Stipulerte avdrag	121 002	110 376
Sum	414 072	414 072



NOTER

Note 2 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 175	4 113
Sum	4 175	4 113

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2020/2021 Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	384 951	0
Vedlikehold utvendige anlegg	1 307	2 288
Brannsikring	0	4 139
Snøbrøyting/strøing/feing	12 672	10 687
Sum	398 930	17 114

Note 4 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	23 802	23 404
Sum	23 802	23 404

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Generalforsamling/årsmøte	398	365
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	1 987	2 044
Sum	2 385	2 410

Note 6 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 206 102
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 206 102
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 206 102

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 7 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	6	500	3 000

Note 8 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	1 102 846	885 213
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-175 122	217 633
Opptjent egenkapital 31.12	927 724	1 102 846

Note 9 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308104381
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 800 598
Avdrag i perioden:	121 208
Lånesaldo 31.12:	1 679 390
Saldo 5 år frem i tid:	1 042 193

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 439 390	4 560 598
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 206 102	5 206 102

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	4 760 000	4 760 000



NOTER

Note 12 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	460 343	359 768
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-175 122	217 633
Avdrag langsiktig gjeld	-161 976	-117 058
B. Årets endringer disponible midler	-337 098	100 575
C. Disponible midler 31.12	164 013	460 343
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	197 290	487 563
- Kortsiktig gjeld	33 277	27 220
= Disponible midler 31.12	164 013	460 343



Resultat og balanse med noter for Torbjørns vei 1-11 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Styreleder	Arild Engh (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Terje Thorstensen (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Lars Petter Gunnestad (sign.)	29.03.2022



Til generalforsamlingen i Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torbjørns vei 1-11 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 175 122. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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 avviklet.

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
Nettside: 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 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>.

Lillestrøm, 3. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: 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

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03.04.2022 15.31.17

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torbjørns vei 1-11 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 175 122. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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 avviklet.

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
Nettside: 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 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>.

Lillestrøm, 3. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: 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

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03.04.2022 15.31.17

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.