



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 486 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TOSTRUPHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Grethe Rigmor Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 724	1 896 080
Sum inntekter		1 947 724	1 896 080
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	45 640
Annen driftskostnad	1,3,4,5	919 747	896 849
Sum kostnader		953 976	942 488
Driftsresultat		993 748	953 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 174	412
Sum finansinntekter		3 174	412
Annen finanskostnad		294 323	231 411
Sum finanskostnader		294 323	231 411
Netto finans		-291 149	-230 999
Ordinært resultat før skattekostnad		702 598	722 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		702 598	722 592
Årsresultat		702 599	722 593
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		702 599	722 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	34 447 091	34 447 091
Maskiner og anlegg	6	61 449	0
Sum varige driftsmidler		34 508 540	34 447 091
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	538 964	436 907
Sum finansielle anleggsmidler		538 964	436 907
Sum anleggsmidler		35 047 504	34 883 998
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	241 177	227 354
Sum fordringer		241 177	227 354
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 733	359 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 733	359 211
Sum omløpsmidler		484 910	586 565
SUM EIENDELER		35 532 414	35 470 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	2 000	2 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	6 820 857	6 118 258
Sum opptjent egenkapital		6 820 857	6 118 258
Sum egenkapital	10	6 822 857	6 120 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,15	11 700 462	12 355 279
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14,15	16 757 000	16 757 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 457 462	29 112 279
Sum langsiktig gjeld		28 457 462	29 112 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 758	229 000
Annen kortsiktig gjeld		2 337	9 025
Sum kortsiktig gjeld		252 095	238 026
Sum gjeld		28 709 557	29 350 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 532 414	35 470 563



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 445838

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 486 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TOSTRUPHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Grethe Rigmor Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 888 486 542
TOSTRUPHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 724	1 896 080
Sum inntekter		1 947 724	1 896 080
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	45 640
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	919 747	896 849
Sum kostnader		953 976	942 488
Driftsresultat		993 748	953 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 174	412
Sum finansinntekter		3 174	412
Annen finanskostnad		294 323	231 411
Sum finanskostnader		294 323	231 411
Netto finans		-291 149	-230 999
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		702 598	722 592
Årsresultat		702 599	722 593
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		702 599	722 593



Organisasjonsnr: 888 486 542
TOSTRUPHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,15	34 447 091	34 447 091
Maskiner og anlegg	6	61 449	0
Sum varige driftsmidler		34 508 540	34 447 091

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	538 964	436 907
Sum finansielle anleggsmidler		538 964	436 907

Sum anleggsmidler		35 047 504	34 883 998
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	9	241 177	227 354
Sum fordringer		241 177	227 354

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 733	359 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 733	359 211

Sum omløpsmidler		484 910	586 565
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		35 532 414	35 470 563
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	6 820 857	6 118 258
Sum opptjent egenkapital		6 820 857	6 118 258

Sum egenkapital	10	6 822 857	6 120 258
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,15	11 700 462	12 355 279
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14,	16 757 000	16 757 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 457 462	29 112 279
Sum langsiktig gjeld		28 457 462	29 112 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 758	229 000
Annen kortsiktig gjeld		2 337	9 025
Sum kortsiktig gjeld		252 095	238 026
Sum gjeld		28 709 557	29 350 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 532 414	35 470 563



Organisasjonsnr: 888 486 542
TOSTRUPHAGEN 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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tostruphagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tostruphagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permeo document key: FW035-I202-UOVAO-4V8CO-ZTC72-NT4D4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-20 14:53:36 UTC



Penneo Dokument ID: FW035-I2102-U0VAC-4V8C0-ZTC72-NT4D4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**Styret i Tostruphagen Borettslag innkaller til
ordinær generalforsamling**



Stathelle Servicsenter (lille møterom) 15.mai 2023 kl. 18.00

Mandag 15.05.2023 kl.18:00
Stathelle Servicesenter - lille møterom

Det vil bli et beboermøte etter generalforsamlingen.

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Styret ønsker å få en avstemning ang. IN-Avtale.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Tostruphagen Borettslag for 2022

Generell informasjon

Tostruphagen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Bamble kommune



Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Elsa-Karin Eriksson, Tostrupshagen 14
Styremedlem, Grethe Rigmor Johansson, Tostrupshagen 1
Styremedlem, Benny Sørbakke Nielsen, Tostrupshagen 5
Varamedlem, Kåre Oddvar Kilen, Tostrupshagen 4
Varamedlem, Børre Walle, Findalskleiva 47

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.



Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 8 styremøter, hvor 44 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.



De viktigste sakene som styret har arbeidet med

1. Nytt alarmsystem i heisene.
- 2.Reparasjon av lekkasje i pipene i nr. 5 og 6.
3. Reparasjon av vannlekkasje i nr. 13.
4. Installert WI-Fi i garasjeanlegget.
5. Kontroll av brannslukningsapparatene i kjelleren.
- 6.Beboermøte ang. brannsikring i hjemmet. v/Pål Aarset



Fremtidsplaner

1. Male rekkverkene på svalgangene.
2. Bytte et belte i heien (heishuset). Det er bestilt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2023



Disponible midler for Tostruphagen Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	348 539	403 738
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	702 599	722 593
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	6 201	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-67 650	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-654 817	-687 594
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 057	-90 197
C: Årets endring disponible midler	-115 724	-55 198
D: Disponible midler 31.12.	232 815	348 539
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	232 815	348 539



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 031 520	959 496	1 031 500	1 189 800
Innkrevde felleskostnader renter		198 132	255 864	198 200	526 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		707 988	674 256	708 000	633 300
Andre inntekter		0	0	7 400	7 400
Salgsinntekter		10 084	6 464	0	0
Sum inntekter		1 947 724	1 896 080	1 945 100	2 356 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 865	5 504	5 600	6 200
Styrehonorar	2	30 000	40 000	40 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	5 640	5 700	4 200
Forretningsførerhonorar		52 812	51 276	52 900	55 000
Teknisk forvaltningsavtale		10 356	10 056	10 400	10 800
Medlemskontigent		4 000	4 000	4 000	4 200
Kontigent NBBL		2 280	2 160	2 300	2 400
Sikringsfond felleskostnader		2 400	2 160	2 300	2 500
Brøyting - strøing		6 281	5 663	5 900	5 900
Plenklipp		17 100	20 250	25 000	15 000
Vedlikehold	3	83 530	120 123	180 000	100 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	0	8 065	0	0
Vedlikehold heis		7 772	5 709	0	0
Serviceavtale heis		38 502	28 553	29 400	40 500
Serviceavtaler		6 513	3 835	4 100	4 400
Kabel-tv		121 360	116 157	122 000	127 500
Forsikring		75 368	71 104	77 000	81 400
Kommunale avgifter		340 017	320 995	336 100	391 000
Energi, strøm		96 525	71 942	66 000	100 700
Renhold, fellesareal		32 700	32 540	31 000	35 700
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	532	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	405	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 469	3 450	3 600	3 600
Andre driftskostnader	4	8 696	10 930	25 000	20 000
Bomiljø		0	1 440	0	0
Avskrivninger	5	6 201	0	0	6 200
Sum driftskostnader		953 976	942 488	1 028 300	1 047 200
Driftsresultat		993 748	953 592	916 800	1 309 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 174	412	0	1 800
Rentekostnad		294 323	231 411	193 586	526 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-291 149	-230 999	-193 586	-524 600
Arsresultat		702 599	722 593	723 214	785 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		702 599	722 593	0	0
Sum overføringer		702 599	722 593	0	0

Tostruphagen Borettslag

9



Balanse pr 31.12.22 for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 15	31 414 592	31 414 592
Tomter	7, 15	3 032 499	3 032 499
Andre driftsmidler	6	61 449	0
Sum varige driftsmidler		34 508 540	34 447 091
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	538 964	436 907
Sum finansielle anleggsmidler		538 964	436 907
Sum anleggsmidler		35 047 504	34 883 998
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	500	0
Periodisert kostnad		240 677	227 354
Sum fordringer		241 177	227 354
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		243 733	359 211
Sum bankinnskudd og liknende		243 733	359 211
Sum omløpsmidler		484 910	586 565
SUM EIENDELER		35 532 414	35 470 563



Balanse pr 31.12.22 for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	10	6 820 857	6 118 258
Sum egenkapital	10	6 822 857	6 120 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 15	11 700 462	12 355 279
Borettsinnskudd	12, 15	15 370 000	15 370 000
Garasje innskudd	13	1 330 000	1 330 000
Andre innskudd	14	57 000	57 000
Sum langsiktig gjeld		28 457 462	29 112 279
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 773
Gjeld mellomregning		-35	0
Leverandørgjeld		249 758	229 000
Påløpne renter		2 372	1 252
Sum kortsiktig gjeld		252 095	238 026
Sum gjeld		28 709 557	29 350 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 532 414	35 470 563

Porsgrunn 31.12.2022
Tostruphagen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Elsa-Karin Eriksson
Leder

Benny Sørbakke Nielsen
Styremedlem

Grethe Rigmor Johansson
Styremedlem

Tostruphagen Borettslag

11



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 865	5 504
Sum	5 865	5 504

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	30 000	40 000
Sum	30 000	40 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	78 174	99 808
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 426	19 238
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 930	1 077
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	8 065
Sum	83 530	128 188

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	3 976	4 431
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 058	1 012
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 799	1 802
7790 Andre kostnader	1 263	3 240
Sum	8 696	10 930

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	6 201	0
Sum	6 201	0

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Snøfreser	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	18 227	16 000
Årets tilgang :	67 650	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 650	18 227	16 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 201	18 227	16 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 449	0	0
Årets avskrivninger :	6 201	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2008	2008
Antatt levetid i år :	10	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 414 592	3 032 499
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 414 592	3 032 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 414 592	3 032 499
Anskaffelsesår :	2007	2007
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	538 964	436 907
Sum	538 964	436 907

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	500	0
Sum	500	0



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	2 000	2 000
2070 Akkumulert resultat	6 820 857	6 118 258
Sum	6 822 857	6 120 258

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12112473724
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	17 690 000
Lånesaldo 01.01:	12 355 279
Avdrag i perioden:	654 817
Lånesaldo 31.12:	11 700 462
Saldo 5 år frem i tid:	8 391 379

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112473724	2	715 809	1 431 618
	7	635 531	4 448 717
	8	595 392	4 763 136
	2	528 494	1 056 988

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	15 370 000	15 370 000
Sum	15	15 370 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	1 330 000	1 330 000
Sum	1 330 000	1 330 000

Note 14 - Andre innskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	57 000	57 000

Tostruphagen Borettslag



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 14 - Andre innskudd

Sum	57 000	57 000
------------	---------------	---------------



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 700 462	12 355 279
Borettsinnskudd	15 370 000	15 370 000
Sum	27 070 462	27 725 279
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 032 499	3 032 499
Bygninger, garasjer og boder	31 414 592	31 414 592
Sum	34 447 091	34 447 091



Resultat og balanse med noter for Tostruphagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tostruphagen Borettslag

Styreleder	Elsa-Karin Eriksson (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Benny Sørbakke Nielsen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Grethe Rigmor Johansson (sign.)	17.04.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tostruphagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tostruphagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 20.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permeo document key: FW035-I202-UOVAO-4V8C0-ZTC72-NT4D4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-04-20 14:53:36 UTC



Penneo Dokument ID: FW035-I2102-U0VAC-4V8C0-ZTC72-NT4D4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Disponible midler for Tostruphagen Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	348 539	403 738
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	702 599	722 593
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	6 201	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-67 650	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-654 817	-687 594
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 057	-90 197
C: Årets endring disponible midler	-115 724	-55 198
D: Disponible midler 31.12.	232 815	348 539
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	232 815	348 539



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 031 520	959 496	1 031 500	1 189 800
Innkrevde felleskostnader renter		198 132	255 864	198 200	526 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		707 988	674 256	708 000	633 300
Andre inntekter		0	0	7 400	7 400
Salgsinntekter		10 084	6 464	0	0
Sum inntekter		1 947 724	1 896 080	1 945 100	2 356 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 865	5 504	5 600	6 200
Styre honorar	2	30 000	40 000	40 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	5 640	5 700	4 200
Forretningsfører honorar		52 812	51 276	52 900	55 000
Teknisk forvaltningsavtale		10 356	10 056	10 400	10 800
Medlemskontigent		4 000	4 000	4 000	4 200
Kontigent NBBL		2 280	2 160	2 300	2 400
Sikringsfond felleskostnader		2 400	2 160	2 300	2 500
Brøyting - strøing		6 281	5 663	5 900	5 900
Plenklipp		17 100	20 250	25 000	15 000
Vedlikehold	3	83 530	120 123	180 000	100 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	0	8 065	0	0
Vedlikehold heis		7 772	5 709	0	0
Serviceavtale heis		38 502	28 553	29 400	40 500
Serviceavtaler		6 513	3 835	4 100	4 400
Kabel-tv		121 360	116 157	122 000	127 500
Forsikring		75 368	71 104	77 000	81 400
Kommunale avgifter		340 017	320 995	336 100	391 000
Energi, strøm		96 525	71 942	66 000	100 700
Renhold, fellesareal		32 700	32 540	31 000	35 700
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	532	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	405	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 469	3 450	3 600	3 600
Andre driftskostnader	4	8 696	10 930	25 000	20 000
Bomiljø		0	1 440	0	0
Avskrivninger	5	6 201	0	0	6 200
Sum driftskostnader		953 976	942 488	1 028 300	1 047 200
Driftsresultat		993 748	953 592	916 800	1 309 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 174	412	0	1 800
Rentekostnad		294 323	231 411	193 586	526 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-291 149	-230 999	-193 586	-524 600
Arsresultat		702 599	722 593	723 214	785 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		702 599	722 593	0	0
Sum overføringer		702 599	722 593	0	0

Tostruphagen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 15	31 414 592	31 414 592
Tomter	7, 15	3 032 499	3 032 499
Andre driftsmidler	6	61 449	0
Sum varige driftsmidler		34 508 540	34 447 091
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	538 964	436 907
Sum finansielle anleggsmidler		538 964	436 907
Sum anleggsmidler		35 047 504	34 883 998
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	500	0
Periodisert kostnad		240 677	227 354
Sum fordringer		241 177	227 354
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		243 733	359 211
Sum bankinnskudd og liknende		243 733	359 211
Sum omløpsmidler		484 910	586 565
SUM EIENDELER		35 532 414	35 470 563

Tostruphagen Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	10	6 820 857	6 118 258
Sum egenkapital	10	6 822 857	6 120 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 15	11 700 462	12 355 279
Borettsinnskudd	12, 15	15 370 000	15 370 000
Garasje innskudd	13	1 330 000	1 330 000
Andre innskudd	14	57 000	57 000
Sum langsiktig gjeld		28 457 462	29 112 279
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 773
Gjeld mellomregning		-35	0
Leverandørgjeld		249 758	229 000
Påløpne renter		2 372	1 252
Sum kortsiktig gjeld		252 095	238 026
Sum gjeld		28 709 557	29 350 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 532 414	35 470 563

Porsgrunn 31.12.2022
Tostruphagen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Elsa-Karin Eriksson
Leder

Benny Sørbakke Nielsen
Styremedlem

Grethe Rigmor Johansson
Styremedlem

Tostruphagen Borettslag



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 865	5 504
Sum	5 865	5 504

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	30 000	40 000
Sum	30 000	40 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Tostruphagen Borettslag



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	78 174	99 808
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 426	19 238
6604 Vedlikehold uteanlegg	1 930	1 077
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	8 065
Sum	83 530	128 188

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	3 976	4 431
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 058	1 012
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 799	1 802
7790 Andre kostnader	1 263	3 240
Sum	8 696	10 930

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	6 201	0
Sum	6 201	0

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Snøfreser	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	18 227	16 000
Årets tilgang :	67 650	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 650	18 227	16 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 201	18 227	16 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 449	0	0
Årets avskrivninger :	6 201	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2008	2008
Antatt levetid i år :	10	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 414 592	3 032 499
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 414 592	3 032 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 414 592	3 032 499
Anskaffelsesår :	2007	2007
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	538 964	436 907
Sum	538 964	436 907

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1504 Kundefordring	500	0
Sum	500	0



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	2 000	2 000
2070 Akkumulert resultat	6 820 857	6 118 258
Sum	6 822 857	6 120 258

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12112473724
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	17 690 000
Lånesaldo 01.01:	12 355 279
Avdrag i perioden:	654 817
Lånesaldo 31.12:	11 700 462
Saldo 5 år frem i tid:	8 391 379

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112473724	2	715 809	1 431 618
	7	635 531	4 448 717
	8	595 392	4 763 136
	2	528 494	1 056 988

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	15 370 000	15 370 000
Sum	15	15 370 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	1 330 000	1 330 000
Sum	1 330 000	1 330 000

Note 14 - Andre innskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2256 Innskudd vedr. tv-anlegg	57 000	57 000

Tostruphagen Borettslag



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 14 - Andre innskudd

Sum

57 000

57 000

Tostruphagen Borettslag



Noter for Tostruphagen Borettslag orgnr: 888 486 542

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 700 462	12 355 279
Borettsinnskudd	15 370 000	15 370 000
Sum	27 070 462	27 725 279
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	3 032 499	3 032 499
Bygninger, garasjer og boder	31 414 592	31 414 592
Sum	34 447 091	34 447 091

Tostruphagen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Tostruphagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tostruphagen Borettslag

Styreleder	Elsa-Karin Eriksson (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Benny Sørbakke Nielsen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Grethe Rigmor Johansson (sign.)	17.04.2023