



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Engh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		414 072	396 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>414 072</b>	<b>396 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		156 376	752 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>156 376</b>	<b>752 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 696</b>	<b>-356 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		206	406
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>206</b>	<b>406</b>
Annen rentekostnad		40 269	51 515
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 269</b>	<b>51 515</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 063</b>	<b>-51 108</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 471</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 471</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 633	-407 470
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 206 102	5 206 102
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 206 102</b>	<b>5 206 102</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 206 102</b>	<b>5 206 102</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 022	44 038
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 022</b>	<b>44 038</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		436 541	336 363
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>436 541</b>	<b>336 363</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>487 563</b>	<b>380 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 102 846	885 213
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 102 846</b>	<b>885 213</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 105 846</b>	<b>888 213</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 800 598	1 917 656
Øvrig langsiktig gjeld		2 760 000	2 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 598</b>	<b>4 677 656</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 598</b>	<b>4 677 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 220	20 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 220</b>	<b>20 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 587 818</b>	<b>4 698 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522666

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Engh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 945 092 289  
TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		414 072	396 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>414 072</b>	<b>396 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		156 376	752 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>156 376</b>	<b>752 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 696</b>	<b>-356 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		206	406
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>206</b>	<b>406</b>
Annen rentekostnad		40 269	51 515
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 269</b>	<b>51 515</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 063</b>	<b>-51 108</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 471</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 471</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 633	-407 470
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>



Organisasjonsnr: 945 092 289  
TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

5 206 102 5 206 102  
5 206 102 5 206 102

Sum anleggsmidler 5 206 102 5 206 102

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

51 022 44 038  
51 022 44 038

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

436 541 336 363  
436 541 336 363

Sum omløpsmidler 487 563 380 402

SUM EIENDELER 5 693 664 5 586 503

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

3 000 3 000  
3 000 3 000

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

1 102 846 885 213  
1 102 846 885 213

Sum egenkapital 1 105 846 888 213

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner

1 800 598 1 917 656



Øvrig langsiktig gjeld	2 760 000	2 760 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 560 598</b>	<b>4 677 656</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 560 598</b>	<b>4 677 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	27 220	20 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 220</b>	<b>20 634</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 587 818</b>	<b>4 698 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>



Organisasjonsnr: 945 092 289  
TORBJØRNS VEI 1-11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Torbjørns vei 1 - 11 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Arild Engh	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	: Terje Thorstensen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Lars Petter Gunnestad	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:	Tom Sørensen	(valgt for 1 år i 2020)
:	Astrid Petroman	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021:

:	Arild Engh	som delegat
:	Terje Thorstensen	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Torbjørns vei 1-11 Borettslag ble stiftet 01.01.1989. og har organisasjonsnummer 945092289

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [945092289@bori.no](mailto:945092289@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

945092289 Borettslag, 945092289.

Postboks 2719

7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

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.



- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

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 utsatt og tenkt utført i 2021.

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

#### 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr. 257 696 og et positivt årsresultat på kr. 217 633.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr. 460 343.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar men det er planlagt utbedring av de to resterende bygningers tak. Tiltakene planlegges finansiert ved allerede opptatt låneopptak.

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



31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Innhente pris og utbedre tak på de to resterende bygg.

Brannluker er innkjøpt og er lagret hos respektive leiligheter.

### 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

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 10% i forhold til 2019. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

### Finanskostnader

Det kan forventes noe økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Lørenskog, 31.12.2020 / 7/4 2021

Terje Thorstensen  
Terje Thorstensen  
styremedlem

Arild Engn  
Arild Engn  
styreleder

For  
Lars Petter Gunnestad  
Lars Petter Gunnestad  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	414 072	396 072	414 100	414 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>414 072</b>	<b>396 072</b>	<b>414 100</b>	<b>414 100</b>
<b>Kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	4 113	4 113	4 113	4 113
Forretningsførerhonorar		24 320	23 564	24 400	25 000
Kontingenter		2 294	2 487	2 294	2 294
Drift og vedlikehold	3	17 114	621 898	134 200	144 000
Forsikringer		20 945	19 401	20 314	21 750
Kommunale avgifter		61 776	54 912	57 800	64 900
Kabel-TV og bredbånd	4	23 404	22 983	24 100	24 600
Andre driftskostnader	5	2 410	3 076	3 000	3 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>156 376</b>	<b>752 434</b>	<b>270 221</b>	<b>289 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 696</b>	<b>-356 362</b>	<b>143 879</b>	<b>124 443</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		206	406	200	200
Rentekostnader		40 269	51 515	60 500	32 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-40 063</b>	<b>-51 108</b>	<b>-60 300</b>	<b>-31 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>	<b>83 579</b>	<b>92 643</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	8	217 633	-407 470	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 11	5 206 102	5 206 102
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 206 102</b>	<b>5 206 102</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		51 022	44 038
Bank		436 541	336 363
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>487 563</b>	<b>380 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>



**BALANSE**

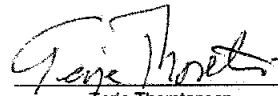
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	7	3 000	3 000
Oppfjert egenkapital	8	1 102 846	885 213
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 105 846</b>	<b>888 213</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	9, 11	1 800 598	1 917 656
Borettsinnskudd	10, 11	2 760 000	2 760 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 598</b>	<b>4 677 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 220	20 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 220</b>	<b>20 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 587 818</b>	<b>4 698 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>


Pant og sikkerhetsstillelse 11

Lillestrøm 31.12.20  
Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Sted: Løten, dato: 7/4-2021

  
Arild Engli  
Styreleder

  
Terje Thorstensen  
Styremedlem

FOR  
  
Lars Petter Gunnestad  
Styremedlem



## 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 aktiviseres 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

	2020	2019
Felleskostnader	243 216	266 112
Stipulerte renter	60 480	32 976
Stipulerte avdrag	110 376	96 984
<b>Sum</b>	<b>414 072</b>	<b>396 072</b>

### Note 2 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 113	4 113
<b>Sum</b>	<b>4 113</b>	<b>4 113</b>

Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2019/2020. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTER**

**Note 3 - Drift og vedlikehold**

	2020	2019
Vedlikehold bygg	0	603 312
Vedlikehold utvendige anlegg	2 288	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	200
Brannsikring	4 139	0
Snøbrøyting/strøing/feing	10 687	18 386
<b>Sum</b>	<b>17 114</b>	<b>621 898</b>

**Note 4 - Kabel-TV og bredbånd**

	2020	2019
Kabel-TV	23 404	22 983
<b>Sum</b>	<b>23 404</b>	<b>22 983</b>

**Note 5 - Andre driftskostnader**

	2020	2019
Verktøy og redskaper	0	199
Generalforsamling/årsmøte	365	391
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysingsge	2 044	2 486
<b>Sum</b>	<b>2 410</b>	<b>3 076</b>

**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.

**Note 7 - Andelskapital**

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	6	500	3 000



**NOTER**

**Note 8 - Opptjent egenkapital**

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	885 213	1 292 684
Tilført til/fra EK fra årets resultat	217 633	-407 470
Opptjent egenkapital 31.12	1 102 846	885 213

**Note 9 - Pantelån**

Kreditor:

**SLETTET I 2017**  
**Nordea Bank Norge**  
**ASA LÅN**  
**60308104381**

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Annuitet

2019

1.80 %

30.03.2034

Opprinnelig lånebeløp:

2 000 000

Lånesaldo 01.01:

1 917 656

Avdrag i perioden:

117 058

**Lånesaldo 31.12:**

**1 800 598**

Saldo 5 år frem i tid:

1 170 920

**Note 10 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 560 598	4 677 656
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 206 102	5 206 102

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	4 760 000	4 760 000



**NOTER**

**Note 12 - Disponible midler**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>359 768</b>	<b>241 933</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årets resultat	217 633	-407 470
Opptak langsiktig gjeld	0	2 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-117 058	-1 451 317
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>100 575</b>	<b>141 213</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>460 343</b>	<b>359 768</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler</b>		
Omløpsmidler	487 563	380 402
- Kortsiktig gjeld	27 220	20 634
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>460 343</b>	<b>359 768</b>



Til generalforsamlingen i Torbjørnsvei 1-11 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Torbjørnsvei 1-11 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 217 633. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.



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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 12. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

12.04.2021 19.21.45

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	414 072	396 072	414 100	414 100
<b>Sum inntekter</b>	<b>414 072</b>	<b>396 072</b>	<b>414 100</b>	<b>414 100</b>
<b>Kostnader</b>				
Revisjonshonorar	4 113	4 113	4 113	4 113
Forretningsførerhonorar	24 320	23 564	24 400	25 000
Kontingenter	2 294	2 487	2 294	2 294
Drift og vedlikehold	17 114	621 898	134 200	144 000
Forsikringer	20 945	19 401	20 314	21 750
Kommunale avgifter	61 776	54 912	57 800	64 900
Kabel-TV og bredbånd	23 404	22 983	24 100	24 600
Andre driftskostnader	2 410	3 076	3 000	3 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>156 376</b>	<b>752 434</b>	<b>270 221</b>	<b>289 657</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>257 696</b>	<b>-356 362</b>	<b>143 879</b>	<b>124 443</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	206	406	200	200
Rentekostnader	40 269	51 515	60 500	32 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-40 063</b>	<b>-51 108</b>	<b>-60 300</b>	<b>-31 800</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>	<b>83 579</b>	<b>92 643</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	217 633	-407 470	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>217 633</b>	<b>-407 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Bygninger	5 206 102	5 206 102
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>5 206 102</b>	<b>5 206 102</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	51 022	44 038
Bank	436 541	336 363
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>487 563</b>	<b>380 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital	1 102 846	885 213
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 105 846</b>	<b>888 213</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	1 800 598	1 917 656
Borettsinnskudd	2 760 000	2 760 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 560 598</b>	<b>4 677 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	27 220	20 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 220</b>	<b>20 634</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 587 818</b>	<b>4 698 290</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 693 664</b>	<b>5 586 503</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Torbjørns vei 1-11 Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Arild Engh  
Styreleder

Terje Thorstensen  
Styremedlem

Lars Petter Gunnestad  
Styremedlem

**35 Torbjørns vei 1-11 Borettslag**