



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Øren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		591 101	434 673
Sum inntekter		591 101	434 673
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	10 269	10 269
Annen driftskostnad	1,4,5	219 569	415 383
Sum kostnader		229 838	425 652
Driftsresultat		361 262	9 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 697	132
Sum finansinntekter		4 697	132
Annen finanskostnad		245 508	155 352
Sum finanskostnader		245 508	155 352
Netto finans		-240 811	-155 220
Ordinært resultat før skattekostnad		120 452	-146 199
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 452	-146 199
Årsresultat	6,7	120 452	-146 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 452	146 199
Sum overføringer og disponeringer		-120 452	146 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	865 840	865 840
Sum varige driftsmidler		865 840	865 840
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		5 742	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 571	62 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 571	62 161
Sum omløpsmidler	6	57 313	62 161
SUM EIENDELER		923 153	928 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-3 943 154	-4 063 606
Sum egenkapital	7	-3 942 254	-4 062 706



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	4 596 080	4 723 352
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	258 300	258 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 854 380	4 981 652
Sum langsiktig gjeld		4 854 380	4 981 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		375	0
Annen kortsiktig gjeld		10 653	9 055
Sum kortsiktig gjeld	6	11 028	9 055
Sum gjeld		4 865 408	4 990 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 153	928 001



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 351827

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Øren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.04.2024



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		591 101	434 673
Sum inntekter		591 101	434 673
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	10 269	10 269
Annen driftskostnad	1,4,5	219 569	415 383
Sum kostnader		229 838	425 652
Driftsresultat		361 262	9 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 697	132
Sum finansinntekter		4 697	132
Annen finanskostnad		245 508	155 352
Sum finanskostnader		245 508	155 352
Netto finans		-240 811	-155 220
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 452	-146 199
Årsresultat	6,7	120 452	-146 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 452	146 199
Sum overføringer og disponeringer		-120 452	146 199



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	865 840	865 840
Sum varige driftsmidler		865 840	865 840
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		5 742	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 571	62 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 571	62 161
Sum omløpsmidler	6	57 313	62 161
SUM EIENDELER		923 153	928 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-3 943 154	-4 063 606
Sum egenkapital	7	-3 942 254	-4 062 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,10	4 596 080	4 723 352
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	258 300	258 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 854 380	4 981 652



Sum langsiktig gjeld		4 854 380	4 981 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		375	0
Annen kortsiktig gjeld		10 653	9 055
Sum kortsiktig gjeld	6	11 028	9 055
Sum gjeld		4 865 408	4 990 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 153	928 001



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatrapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		224 424	218 178	224 400	248 400
Inndekning av renter		236 196	142 497	180 000	276 000
Inndekning av ord. avdrag		125 793	73 998	144 000	117 600
Andre driftsinntekter		4 688	0	0	0
Sum inntekter		591 101	434 673	548 400	642 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 500	7 125	7 600	8 400
Styrehonorar	2	9 000	9 000	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		15 375	15 375	15 000	16 200
Kontingent boligbyggelag		2 500	2 000	2 500	2 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	1 269	1 269	1 300	1 300
Vedlikehold/serviceavtaler	4	7 762	219 050	12 000	9 600
Forsikring		53 975	49 070	54 000	58 800
Kommunale avgifter		129 861	120 207	121 200	145 200
Kontorrekvisita, trykksaker		135	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	2 461	2 556	2 400	2 400
Sum driftskostnader		229 838	425 652	225 000	253 400
Driftsresultat		361 262	9 021	323 400	388 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 697	132	600	5 000
Rentekostnad		245 508	155 352	180 000	276 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-240 810	-155 221	-179 400	-271 000
Årsresultat	6, 7	120 452	-146 199	144 000	117 600
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-120 452	146 199	144 000	117 600
Sum disponering av resultat		-120 452	146 199	144 000	117 600

TORADERN BORETTSLAG



Balanserapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	865 840	865 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		5 742	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		51 571	62 161
Sum omløpsmidler	6	57 313	62 161
SUM EIENDELER		923 153	928 001

TORADERN BORETTSLAG



Balanserapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		900	900
Annen egenkapital		-4 063 606	-4 063 606
Årets resultat		120 452	0
Sum egenkapital	7	-3 942 254	-4 062 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	4 596 080	4 723 352
Borettsinnskudd	9, 10	258 300	258 300
Sum langsiktig gjeld		4 854 380	4 981 652
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 742	5 242
Leverandørgjeld		375	0
Påløpne renter		4 911	3 813
Sum kortsiktig gjeld	6	11 028	9 055
Sum gjeld		4 865 408	4 990 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 153	928 001

Sted: _____, dato: _____

Rita Øren
Styreleder

Linn Beate Witt
Styremedlem

Branka Sapina
Styremedlem

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	7 500	7 125
Sum	7 500	7 125

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	9 000	9 000
Sum	9 000	9 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 269	1 269
Sum	1 269	1 269

Borettslaget har ingen ansatte.

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

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



Noter 2023

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 979	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	596	208 425
6630 BRØYTING	3 188	0
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	10 625
Sum	7 762	219 050

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	594	594
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 867	1 962
Sum	2 461	2 556

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	53 106	275 953
Årets resultat	120 452	-146 199
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-127 272	-76 648
B. Årets endringer i disponible midler	-6 820	-222 847
C. Disponible midler UB	46 286	53 106
Omløpsmidler	57 313	62 161
- Kortsiktig gjeld	11 028	9 055
Disponible midler 31.12	46 286	53 106

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	900	900
Annen egenkapital 01.01	-4 063 606	-3 917 407
Årets resultat	120 452	-146 199
Sum egenkapital 31.12	-3 942 254	-4 062 706

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2023

Note 8 - Anleggsmidler

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

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 854 380	4 981 652
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	865 840	865 840

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008352123
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,45 %
Beregnet innfridd:	25.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000
Lånesaldo 01.01:	4 723 352
Avdrag i perioden:	127 272
Lånesaldo 31.12:	4 596 080

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008352123	9	510 676	4 596 084

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

TORADERN BORETTSLAG



Resultat og balanse med noter for TORADERN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For TORADERN BORETTSLAG

Styreleder	Rita Øren (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Linn Beate Witt (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Branka Sapina (sign.)	26.02.2024



Til generalforsamlingen i Toradern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toradern Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 04. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

66- Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-03-04 13:29

This document package contains:

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



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