



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 280 770
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ellen Dankertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		321 108	314 988
Sum inntekter		321 108	314 988
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	145 938	144 738
Sum kostnader		145 938	144 738
Driftsresultat		175 170	170 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		51	232
Sum finansinntekter		51	232
Annen finanskostnad		80 762	94 034
Sum finanskostnader		80 762	94 034
Netto finans		-80 711	-93 801
Ordinært resultat før skattekostnad		94 459	76 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 459	76 448
Årsresultat		94 460	76 449
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		94 460	76 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	6 880 000	6 880 000
Sum varige driftsmidler		6 880 000	6 880 000
Sum anleggsmidler		6 880 000	6 880 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		107 534	104 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		107 534	104 038
Sum omløpsmidler		107 534	104 038
SUM EIENDELER		6 987 534	6 984 038
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 019 551	925 091
Sum opptjent egenkapital		1 019 551	925 091
Sum egenkapital	4	1 039 551	945 091
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,7	3 161 412	3 252 157
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	2 780 000	2 780 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 941 412	6 032 157
Sum langsiktig gjeld		5 941 412	6 032 157
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		6 572	6 790
Sum kortsiktig gjeld		6 572	6 790
Sum gjeld		5 947 984	6 038 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 987 534	6 984 038



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 260492

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 280 770
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ellen Dankertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 990 280 770
TORVET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		321 108	314 988
Sum inntekter		321 108	314 988
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	145 938	144 738
Sum kostnader		145 938	144 738
Driftsresultat		175 170	170 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		51	232
Sum finansinntekter		51	232
Annen finanskostnad		80 762	94 034
Sum finanskostnader		80 762	94 034
Netto finans		-80 711	-93 801
Ordinært resultat før skattekostnad		94 459	76 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 459	76 448
Årsresultat		94 460	76 449
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		94 460	76 449



Organisasjonsnr: 990 280 770
TORVET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3,7 6 880 000 6 880 000
Sum varige driftsmidler 6 880 000 6 880 000

Sum anleggsmidler 6 880 000 6 880 000

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 107 534 104 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 107 534 104 038

Sum omløpsmidler 107 534 104 038

SUM EIENDELER 6 987 534 6 984 038

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 4 20 000 20 000
Sum innskutt egenkapital 20 000 20 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 1 019 551 925 091
Sum opptjent egenkapital 1 019 551 925 091

Sum egenkapital 4 1 039 551 945 091

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 5,7 3 161 412 3 252 157
Øvrig langsiktig gjeld 6,7 2 780 000 2 780 000
Sum annen langsiktig gjeld 5 941 412 6 032 157

Sum langsiktig gjeld 5 941 412 6 032 157



Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	6 572	6 790
Sum kortsiktig gjeld	6 572	6 790
Sum gjeld	5 947 984	6 038 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 987 534	6 984 038



Organisasjonsnr: 990 280 770
TORVET 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



Disponible midler for Torvet Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	97 248	103 854
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	94 460	76 449
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-90 745	-83 055
C: Årets endring disponible midler	3 714	-6 606
D: Disponible midler 31.12.	100 962	97 248
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	100 962	97 248

Torvet Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		150 000	120 000	150 000	130 000
Innkrevde felleskostnader renter		80 292	120 000	80 300	91 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		90 816	74 988	90 800	87 100
Sum inntekter		321 108	314 988	321 100	308 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 773	4 635	4 800	4 900
Forretningsførerhonorar		14 166	13 752	14 200	14 600
Kontigent NBBL		432	420	400	500
Sikringsfond felleskostnader		1 927	1 890	2 000	1 900
Kommunale avgifter		53 121	56 628	59 500	55 800
Andel felleskostnad		69 720	65 784	65 800	69 700
Andre driftskostnader	2	1 799	1 629	3 000	3 000
Sum driftskostnader		145 938	144 738	149 700	150 400
Driftsresultat		175 170	170 250	171 400	157 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		51	232	100	0
Rentekostnad		80 762	94 034	80 300	91 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-80 711	-93 801	-80 200	-91 100
Årsresultat		94 460	76 449	91 200	66 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		94 460	76 449	0	0
Sum overføringer		94 460	76 449	0	0

Torvet Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 7	6 880 000	6 880 000
Sum varige driftsmidler		6 880 000	6 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 880 000	6 880 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		107 534	104 038
Sum bankinnskudd og liknende		107 534	104 038
Sum omløpsmidler		107 534	104 038
SUM EIENDELER		6 987 534	6 984 038

Torvet Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	4	20 000	20 000
Opptjent egenkapital	4	1 019 551	925 091
Sum egenkapital	4	1 039 551	945 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	5, 7	3 161 412	3 252 157
Borettsinnskudd	6, 7	2 780 000	2 780 000
Sum langsiktig gjeld		5 941 412	6 032 157
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter		6 572	6 790
Sum kortsiktig gjeld		6 572	6 790
Sum gjeld		5 947 984	6 038 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 987 534	6 984 038

Porsgrunn 31.12.21
Torvet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Dankertsen
Leder

Torbjørn Solbakken
Styremedlem

Ove Anker Pilodden
Styremedlem

Torvet Borettslag



Noter for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	4 773	4 635
Sum	4 773	4 635

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 354	1 227
Sum	1 799	1 629

Torvet Borettslag



Noter for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

Note 3 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 880 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 880 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 880 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	1 019 551	925 091
Sum	1 039 551	945 091

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	152005304
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	2.50 %
Beregnet innfridd:	01.10.2046
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 252 157
Avdrag i perioden:	90 745
Lånesaldo 31.12:	3 161 412
Saldo 5 år frem i tid:	2 672 080

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152005304	1	848 184	848 184
	3	771 076	2 313 228

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

Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	2 780 000	2 780 000
Sum	7	2 780 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 161 412	3 252 157
Borettsinnskudd	2 780 000	2 780 000
Sum	5 941 412	6 032 157
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	6 880 000	6 880 000
Sum	6 880 000	6 880 000

Torvet Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torvet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torvet Borettslag

Styreleder	Ellen Dankertsen (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Torbjørn Solbakken (sign.)	03.02.2022
Styremedlem	Ove Anker Pilodden (sign.)	10.02.2022



Styret i Torvet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Mandag 14.03.2022 kl. 18:00

Møtested er ikke fastsatt

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

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 Torvet Borettslag for 2021

Generell informasjon

Torvet 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 Notodden kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Ellen Dankertsen, Torvet 3
Styremedlem, Ove Anker Pilodden, Torvet 3
Styremedlem, Torbjørn Solbakken, Torvet 3

Antall kvinner: 1 kvinne
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 0 styremøter, hvor 1 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Budsjetthåndtering for 2022.

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Torvet Borettslag pr. 31.12.21

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. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	97 248	103 854
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	94 460	76 449
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-90 745	-83 055
C: Årets endring disponible midler	3 714	-6 606
D: Disponible midler 31.12.	100 962	97 248
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	100 962	97 248

Torvet Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		150 000	120 000	150 000	130 000
Innkrevde felleskostnader renter		80 292	120 000	80 300	91 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		90 816	74 988	90 800	87 100
Sum inntekter		321 108	314 988	321 100	308 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 773	4 635	4 800	4 900
Forretningsførerhonorar		14 166	13 752	14 200	14 600
Kontigent NBBL		432	420	400	500
Sikringsfond felleskostnader		1 927	1 890	2 000	1 900
Kommunale avgifter		53 121	56 628	59 500	55 800
Andel felleskostnad		69 720	65 784	65 800	69 700
Andre driftskostnader	2	1 799	1 629	3 000	3 000
Sum driftskostnader		145 938	144 738	149 700	150 400
Driftsresultat		175 170	170 250	171 400	157 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		51	232	100	0
Rentekostnad		80 762	94 034	80 300	91 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-80 711	-93 801	-80 200	-91 100
Årsresultat		94 460	76 449	91 200	66 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		94 460	76 449	0	0
Sum overføringer		94 460	76 449	0	0

Torvet Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 7	6 880 000	6 880 000
Sum varige driftsmidler		6 880 000	6 880 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 880 000	6 880 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		107 534	104 038
Sum bankinnskudd og liknende		107 534	104 038
Sum omløpsmidler		107 534	104 038
SUM EIENDELER		6 987 534	6 984 038

Torvet Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	4	20 000	20 000
Opptjent egenkapital	4	1 019 551	925 091
Sum egenkapital	4	1 039 551	945 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	5, 7	3 161 412	3 252 157
Borettsinnskudd	6, 7	2 780 000	2 780 000
Sum langsiktig gjeld		5 941 412	6 032 157
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter		6 572	6 790
Sum kortsiktig gjeld		6 572	6 790
Sum gjeld		5 947 984	6 038 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 987 534	6 984 038

Porsgrunn 31.12.21
Torvet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Dankertsen
Leder

Torbjørn Solbakken
Styremedlem

Ove Anker Pilodden
Styremedlem

Torvet Borettslag



Noter for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

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 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	4 773	4 635
Sum	4 773	4 635

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	445	402
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 354	1 227
Sum	1 799	1 629

Torvet Borettslag



Noter for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

Note 3 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 880 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 880 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 880 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Torvet Borettslag orgnr: 990 280 770

Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	1 019 551	925 091
Sum	1 039 551	945 091

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	152005304
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	2.50 %
Beregnet innfridd:	01.10.2046
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 252 157
Avdrag i perioden:	90 745
Lånesaldo 31.12:	3 161 412
Saldo 5 år frem i tid:	2 672 080

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152005304	1	848 184	848 184
	3	771 076	2 313 228

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

Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	2 780 000	2 780 000
Sum	7	2 780 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 161 412	3 252 157
Borettsinnskudd	2 780 000	2 780 000
Sum	5 941 412	6 032 157
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	6 880 000	6 880 000
Sum	6 880 000	6 880 000

Torvet Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torvet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torvet Borettslag

Styreleder	Ellen Dankertsen (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Torbjørn Solbakken (sign.)	03.02.2022
Styremedlem	Ove Anker Pilodden (sign.)	10.02.2022



Building a better
working world

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 Torvet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avgjøre 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:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: QXA4C-CEDEF-DSNOW-05OYO-BABFY-G3NTP



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 regnskapsestimater 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, 15.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnøkkel: QXA40-CEDEB-D5NOW-050YO-BABFY-G3NTP

Uavhengig revisors beretning - Torvet Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PEÑÑƏO

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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-15 15:59:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QYA4O-CEEB-D5NDW-0SOYO-BA8FY-G3NTP

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/validate>



Building a better
working world

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 Torvet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 avgjøre 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:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: QXA4C-CEDEF-DSNOW-05OYO-BABFY-G3NTP



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 regnskapsestimater 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, 15.02.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnøkkel: QXA40-CEDEB-D5NOW-050YO-BABFY-G3NTP

Uavhengig revisors beretning - Torvet Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-02-15 15:59:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QYA4O-CEEB-D5NDW-05OYO-BA8FY-G3NTP

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/validate>