



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Rita Øren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 17.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		434 673	341 226
Sum inntekter		434 673	341 226
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	10 269	10 269
Annen driftskostnad	1,4,5	415 383	350 407
Sum kostnader		425 652	360 676
Driftsresultat		9 021	-19 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		132	148
Sum finansinntekter		132	148
Annen finanskostnad		155 352	109 814
Sum finanskostnader		155 352	109 814
Netto finans		-155 220	-109 666
Ordinært resultat før skattekostnad		-146 199	-129 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		-146 199	-129 116
Årsresultat	6,7	-146 199	-129 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 199	129 116
Sum overføringer og disponeringer		146 199	129 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		62 161	281 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 161	281 691
Sum omløpsmidler	6	62 161	281 691
SUM EIENDELER		928 001	1 147 531
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-4 063 606	-3 917 407
Sum egenkapital	7	-4 062 706	-3 916 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	4 723 352	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	258 300	258 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 981 652	5 058 300
Sum langsiktig gjeld		4 981 652	5 058 300
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		9 055	5 738
Sum kortsiktig gjeld	6	9 055	5 738
Sum gjeld		4 990 707	5 064 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 001	1 147 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 343957

Enheten

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

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: Rita Øren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 04.04.2023



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		434 673	341 226
Sum inntekter		434 673	341 226
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	10 269	10 269
Annen driftskostnad	1,4,5	415 383	350 407
Sum kostnader		425 652	360 676
Driftsresultat		9 021	-19 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		132	148
Sum finansinntekter		132	148
Annen finanskostnad		155 352	109 814
Sum finanskostnader		155 352	109 814
Netto finans		-155 220	-109 666
Ordinært resultat før skattekostnad		-146 199	-129 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		-146 199	-129 116
Årsresultat	6,7	-146 199	-129 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		146 199	129 116
Sum overføringer og disponeringer		146 199	129 116



Organisasjonsnr: 966 043 911
TORADERN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		62 161	281 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 161	281 691

Sum omløpsmidler	6	62 161	281 691
------------------	---	--------	---------

SUM EIENDELER		928 001	1 147 531
---------------	--	---------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		900	900
--------------------------	--	-----	-----

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-4 063 606	-3 917 407
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	7	-4 062 706	-3 916 507
-----------------	---	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	4 723 352	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	258 300	258 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 981 652	5 058 300

Sum langsiktig gjeld		4 981 652	5 058 300
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld



Annen kortsiktig gjeld		9 055	5 738
Sum kortsiktig gjeld	6	9 055	5 738
Sum gjeld		4 990 707	5 064 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 001	1 147 531



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		218 178	241 596	226 800	224 400
Inndekning av renter		142 497	99 630	114 000	180 000
Inndekning av ord. avdrag		73 998	0	85 800	144 000
Sum inntekter		434 673	341 226	426 600	548 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 125	6 625	7 100	7 600
Styrehonorar	2	9 000	9 000	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		15 375	15 013	15 000	15 000
Rådgivnings tjenester		0	1 969	0	0
Kontingent boligbyggelag		2 000	2 000	2 000	2 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	1 269	1 269	1 300	1 300
Vedlikehold/serviceavtaler	4	219 050	156 506	16 200	12 000
Forsikring		49 070	44 611	48 000	54 000
Kommunale avgifter		120 207	120 567	127 200	121 200
Andre driftsutgifter	5	2 556	3 116	2 400	2 400
Sum driftskostnader		425 652	360 676	228 200	225 000
Driftsresultat		9 021	-19 450	198 400	323 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		132	148	1 400	600
Rentekostnad		155 352	109 814	114 000	180 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-155 221	-109 666	-112 600	-179 400
Årsresultat	6, 7	-146 199	-129 116	85 800	144 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		146 199	129 116	85 800	144 000
Sum disponering av resultat		146 199	129 116	85 800	144 000

TORADERN BORETTSLAG



Balanserapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	865 840	865 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		865 840	865 840
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		62 161	281 691
Sum omløpsmidler	6	62 161	281 691
SUM EIENDELER		928 001	1 147 531

TORADERN BORETTSLAG



Balanserapport klient 66 TORADERN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		900	900
Annen egenkapital		-3 917 407	-3 917 407
Årets resultat		-146 199	0
Sum egenkapital	7	-4 062 706	-3 916 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	4 723 352	4 800 000
Borettsinnskudd	9, 10	258 300	258 300
Sum langsiktig gjeld		4 981 652	5 058 300
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 242	3 600
Påløpne renter		3 813	2 138
Sum kortsiktig gjeld	6	9 055	5 738
Sum gjeld		4 990 707	5 064 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 001	1 147 531

Sted: _____, dato: _____

Rita Øren
Styreleder

Linn Beate Witt
Styremedlem

Branka Sapina
Styremedlem

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2022

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

	2022	2021
6700 REVISJON	7 125	6 625
Sum	7 125	6 625

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

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	9 000	9 000
Sum	9 000	9 000

Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
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.

Utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr. 0,-

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2022

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	3 300
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	208 425	0
6630 BRØYTING	0	6 375
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	146 831
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	10 625	0
Sum	219 050	156 506

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7440 KONTINGENT NBBL	594	594
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 962	1 982
7790 ANDRE KOSTNADER	0	540
Sum	2 556	3 116

Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	275 953	-94 931
Årets resultat	-146 199	-129 116
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-76 648	500 000
B. Årets endringer i disponible midler	-222 847	370 884
C. Disponible midler UB	53 106	275 953
Omløpsmidler	62 161	281 691
- Kortsiktig gjeld	9 055	5 738
Disponible midler 31.12	53 106	275 953

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	900	900
Annen egenkapital 01.01	-3 917 407	-3 788 291
Årets resultat	-146 199	-129 116
Sum egenkapital 31.12	-4 062 706	-3 916 507

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 balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

TORADERN BORETTSLAG



Noter 2022

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

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 981 652	5 058 300
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	865 840	865 840

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008352123
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4.35 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 4,30 %
Beregnet innfridd:	25.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000
Lånesaldo 01.01:	4 800 000
Avdrag i perioden:	76 648
Lånesaldo 31.12:	4 723 352

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008352123	9	524 817	4 723 353

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.)	22.02.2023
Styremedlem	Branka Sapina (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Linn Beate Witt (sign.)	22.02.2023



Til generalforsamlingen i Toradern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Toradern Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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>.

Kristiansand, 24. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

66 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2023-02-24 11:20

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.