



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 601
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 729 792	9 581 332
Sum inntekter		9 729 792	9 581 332
Kostnader			
Lønnskostnad		969 258	1 115 917
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 292	75 630
Annen driftskostnad		4 990 942	4 277 100
Sum kostnader		6 033 492	5 468 646
Driftsresultat		3 696 300	4 112 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		208 736	49 521
Sum finansinntekter		208 736	49 521
Annen finanskostnad		2 807 414	2 112 056
Sum finanskostnader		2 807 414	2 112 056
Netto finans		-2 598 679	-2 062 535
Resultat før skattekostnad		1 097 621	2 050 151
Årsresultat		1 097 621	2 050 151
Totalresultat		1 097 621	2 050 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 097 621	2 050 151
Sum overføringer og disponeringer		1 097 621	2 050 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 425 686	55 425 686
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		117 390	190 682
Sum varige driftsmidler		55 543 076	55 616 368
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer		67 463	136 836
Sum finansielle anleggsmidler		72 463	141 836
Sum anleggsmidler		55 615 539	55 758 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 504
Andre fordringer		487 140	473 820
Sum fordringer		487 141	475 324
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456 986	6 635 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456 986	6 635 830
Sum omløpsmidler		7 944 127	7 111 155
SUM EIENDELER		63 559 665	62 869 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 600	12 600
Sum innskutt egenkapital		12 600	12 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		35 506 607	36 604 228
Sum opptjent egenkapital		-35 506 607	-36 604 228
Sum egenkapital		-35 494 007	-36 591 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 762 763	73 697 263
Øvrig langsiktig gjeld		24 867 974	24 939 195
Sum annen langsiktig gjeld		97 630 737	98 636 458
Sum langsiktig gjeld		97 630 737	98 636 458
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 079 853	598 628
Leverandørgjeld		175 507	67 239
Skyldige offentlige avgifter		90 324	76 094
Annen kortsiktig gjeld		77 252	82 568
Sum kortsiktig gjeld		1 422 936	824 528
Sum gjeld		99 053 673	99 460 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 559 665	62 869 358



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370429

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 601
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 955 361 601
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 729 792	9 581 332
Sum inntekter		9 729 792	9 581 332
Kostnader			
Lønnskostnad		969 258	1 115 917
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 292	75 630
Annen driftskostnad		4 990 942	4 277 100
Sum kostnader		6 033 492	5 468 646
Driftsresultat		3 696 300	4 112 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		208 736	49 521
Sum finansinntekter		208 736	49 521
Annen finanskostnad		2 807 414	2 112 056
Sum finanskostnader		2 807 414	2 112 056
Netto finans		-2 598 679	-2 062 535
Resultat før skattekostnad		1 097 621	2 050 151
Årsresultat		1 097 621	2 050 151
Totalresultat		1 097 621	2 050 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 097 621	2 050 151
Sum overføringer og disponeringer		1 097 621	2 050 151



Organisasjonsnr: 955 361 601
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 425 686	55 425 686
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		117 390	190 682
Sum varige driftsmidler		55 543 076	55 616 368
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer		67 463	136 836
Sum finansielle anleggsmidler		72 463	141 836
Sum anleggsmidler		55 615 539	55 758 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 504
Andre fordringer		487 140	473 820
Sum fordringer		487 141	475 324
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456 986	6 635 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 456 986	6 635 830
Sum omløpsmidler		7 944 127	7 111 155
SUM EIENDELER		63 559 665	62 869 358
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 600	12 600
Sum innskutt egenkapital	12 600	12 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	35 506 607	36 604 228
Sum opptjent egenkapital	-35 506 607	-36 604 228
Sum egenkapital	-35 494 007	-36 591 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 762 763	73 697 263
Øvrig langsiktig gjeld	24 867 974	24 939 195
Sum annen langsiktig gjeld	97 630 737	98 636 458
Sum langsiktig gjeld	97 630 737	98 636 458
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 079 853	598 628
Leverandørgjeld	175 507	67 239
Skyldige offentlige avgifter	90 324	76 094
Annen kortsiktig gjeld	77 252	82 568
Sum kortsiktig gjeld	1 422 936	824 528
Sum gjeld	99 053 673	99 460 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 559 665	62 869 358



Organisasjonsnr: 955 361 601
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6553

Borettslaget Torvteigen II AL



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Torvteigen II AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Borettslagets felleslokale.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2024/2025
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Torvteigen II AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6553 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for perioden 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling
En videreføring fra tidligere år, uten økning.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000, og i tråd med tidligere vedtak deles det opp i flere utbetalinger over styreåret.



Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:

Oddrun Flø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteen bør bestå av minst tre medlemmer og ikke være en del av styret.

Styrets innstilling

Tidligere har Borettslaget vedtatt at Varamedlemmer er Valgkomite, men når en får forslag som innebærer valg mellom personer, mener forslagsstiller at nøytralitet er viktig.

Blir forslaget vedtatt, vil det velges valgkomite på Generalforsamlingen

Blir det ikke vedtatt, vil varamedlemmer være valgkomite.

Forslaget innebærer en endring av Vedtektenes paragraf 9-4

Gjeldende tekst blir stående som før, men det vil bli lagt til spesifikt punkt om valgkomite:

Saker som skal behandles på Generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valgkomite på 3 personer velges utenom styret.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag til vedtak

Vedtekter endres som beskrevet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Øverland



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Andersen Træen
- Grethe Pernille Benjaminsen
- Margrete Worren

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Johanson
- Per Einar Storhaug

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidat velges på møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidat velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styret som ble valgt på GF i 2023 ble konstituert slik:

John Breivik (styreleder, ikke på valg)
Christoffer Andersen Træen, Nestleder
Grethe Pernille Benjaminsen, sekretær (ikke på valg)
Anders Szabo
Bjørn Øverland

Margrethe Worren, vara og valgkomite
Oddrun Flø, Vara og valgkomite

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
John Breivik
Varadelegert
Christoffer A. Træen

Generelle opplysninger om Borettslaget Torvteigen II AL

Borettslaget består av 126 andelsleiligheter.
Borettslaget Torvteigen II AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361601, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:
139 401

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Torvteigen II AL har en ansatt som driftsansvarlig.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Vibbo

Borettslaget bruker Vibbo som informasjonskanal, og her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.



Styrets arbeid

Styret har i 2023 jobbet med gjennomføring av tiltak som har akkumulert seg, og spesielt har vi fått påbegynt prosjekter på vedlikeholdssiden. Vi har startet opp arbeidet med å pusse opp oppgangene, samt vedlikeholde fasader. Vi har tatt stubbefresing, overtatt vedlikehold av robotklippere for å redusere kostnader mv.

Vi har god dialog med Torvteigen 1 om de arealer vi begge har interesse av og forvalter i fellesskap, og ny avtale er inngått med tanke på brøyting og garasjeanlegg.

Vi byttet også vannmålere, og har etter lang tid fått godkjenning av disse. Etter utbyttingen har vi opplevd at vannforbruket er halvert, fra 19 tusen m³ pr år til 8 tusen for ¾ år.

Dette vil gi en reduksjon i vann og avløpsgebyr i hundretusenkroneklassen.

Det er også gjennomført en rekke sosiale tiltak for beboere, som har blitt godt mottatt; ne i samarbeid med beboerne i Torvteigen 1.

Det er nå avtale på de fleste pålagte områder (brannsikring, slanger, røyk-luker, porter mv), og vi har også hatt service på traktor og ATV.

Vi har ny avtale med ICE om mobilantenne 5G, som plasseres lenger inn på taket, og vi har ny avtale om levering av brøytetjenester til Jonsberget.

Det er også installert Obos nøkkel til innganger og porter i 2023, og vi har dermed blitt mer digitale. De gamle systemene virker fortsatt, med brikker og nøkkel 🗝

Styret har hatt omtrentlige månedlige møter, og styret har fungert svært godt.

Fremtidige planer:

- Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, der bla maling av oppganger står for tur, fasader må repareres (mest blomsterkasser).
- En del gjerder må byttes
- Vi holder øye med tak, og tar høyde for behov som oppstår her.
- Sjøppel/Sortering av matavfall vil bli innført i 2024
Vi har ikke endelig løsning for dette, men vi håper at en nedgravd løsning for plast, glass og metall, matavfall, papir og restavfall kan komme på plass i år.
Utpekt areal er ved traktorgarasjen, mulig det er behov for ett areal til.
Poser til matavfall vil bli utlevert, og det skal på innført dato legges i egne dunker i bossrom. Restavfall blir nå kun hentet annen hver uke, dette er en utfordring for oss.
- Det er flere påkommende punkter i vår bygningsmasse som vil avstedkomme større eller mindre tiltak, men styret søker å ta høyde for disse i sin planlegging.
Se også budsjettpost for vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte utlånsrenter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 20 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torvteigen II AL.

Lån

Borettslaget Torvteigen II AL har to lån i Nordea.

Borettslaget har inngått en rentebytteavtale på det største lånet.

En rentebytteavtale kan veldig forenklet forklares som et fastrentelån for bedrifter.

Borettslaget betaler en avtalt pris (avtalt kurs 1,94%) og mottar (bytter) i en 3 mnd. NIBOR rente.

Styret inngikk en rentebytteavtale i 2019 på det største lånet. Det er sikret frem til 30.07.2029. Så lenge 3 mnd. NIBOR er høyere enn den avtalte prisen vil borettslaget motta (bli kreditert) med differansen.

Lån 1: Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,57 %. Løpetiden er 30 år.

Lån 2: Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,57 %. Løpetiden er 28 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på ca 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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 Borettslaget Torvteigen II AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torvteigen II AL som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 avgje 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:

Penneo document key: GMJW-M7117-PQTL5-Y6K7C-W82AI-81NBD



Building a better
working world

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

Ålesund, 27. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: GMfJW-M7117-PQTL5-Y6K7C-W82AI-81NBD



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-27 18:19:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GMUJW-M717-PQTL5-Y6K7C-W82AI-81NBD

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 28

6553 Årsrapport 2023.pdf



BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 286 626	7 128 178	6 286 626	6 521 191
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 097 621	2 050 151	-442 000	-246 060
Tilbakeføring av avskrivning	15	73 292	75 630	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 934 500	-2 966 651	-962 000	-890 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 848	-681	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		234 565	-841 551	-1 404 000	-1 136 060
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 521 191	6 286 627	4 882 626	5 385 131
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 944 127	7 111 155		
Kortsiktig gjeld		-1 422 936	-824 528		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 521 191	6 286 627		



Borettslaget Torvteigen II AL

BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 382 608	9 344 808	9 345 000	9 672 000
Ladeinntekter EL-bil		35 332	26 811	0	0
Andre inntekter	3	311 852	209 713	140 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 729 792	9 581 332	9 485 000	9 672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-657 258	-912 917	-815 000	-893 800
Styrehonorar	5	-312 000	-203 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-73 292	-75 630	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 269	-19 809	-20 800	-25 300
Andre honorarer		0	0	0	-124 500
Forretningsførerhonorar		-266 265	-255 988	-263 000	-266 300
Konsulenthonorar	7	-2 330	-12 558	-10 000	-270
Kontingenter		-25 200	-25 200	-25 200	-25 400
Drift og vedlikehold	8	-671 094	-836 540	-2 970 000	-495 300
Forsikringer		-378 035	-323 489	-356 000	-563 600
Kommunale avgifter	9	-2 136 790	-1 643 820	-1 752 000	-2 563 900
Energi/fyring		-173 087	-156 229	-160 000	-143 900
TV-anlegg/bredbånd		-920 690	-848 842	-890 000	-920 690
Andre driftskostnader	10	-392 183	-154 625	-147 000	-327 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 033 492	-5 468 646	-7 659 000	-6 600 060
DRIFTSRESULTAT		3 696 300	4 112 686	1 826 000	3 071 940
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	208 736	49 521	25 000	0
Finanskostnader	12	-2 807 414	-2 112 056	-2 293 000	-3 318 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 598 679	-2 062 535	-2 268 000	-3 318 000
ÅRSRESULTAT		1 097 621	2 050 151	-442 000	-246 060
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 097 621	2 050 151		



Borettslaget Torvteigen II AL

BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL
ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 995 686	53 995 686
Tomt		380 000	380 000
Leiligheter/lokaler	14	1 050 000	1 050 000
Andre varige driftsmidler	15	117 390	190 682
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
Miljøbankkonto, øremerket		67 463	136 836
SUM ANLEGGSMIDLER		55 615 539	55 758 204
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1	1 505
Forskuddsbetalte kostnader		487 140	462 180
Andre kortsiktige fordringer		0	11 640
Driftskonto OBOS-banken		2 021 555	4 541 856
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 409	41 672
Sparekonto OBOS-banken		1 126 904	2 045
Sparekonto OBOS-banken II		3 816 931	1 649 703
Innestående i andre banker		440 187	400 555
SUM OMLØPSMIDLER		7 944 127	7 111 155
SUM EIENDELER		63 559 665	62 869 358



Borettslaget Torvteigen II AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 126 * 100		12 600	12 600
Udekket tap	17	-35 506 607	-36 604 228
SUM EGENKAPITAL		-35 494 007	-36 591 628

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	72 762 763	73 697 263
Borettsinnskudd	19	24 803 040	24 803 040
Avsetning bomiljøtiltak		64 934	136 155
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 630 737	98 636 458

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		175 507	67 239
Skyldige offentlige avgifter	20	90 324	76 094
Påløpte renter		709 288	437 562
Påløpte avdrag		370 565	161 066
Annen kortsiktig gjeld	21	77 252	82 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 422 936	824 528

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 559 665	62 869 358
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	114 815 640	114 815 640
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 27.02.2024
Styret i Borettslaget Torvteigen II AL

John Breivik /s/

Bjørn Øverland /s/

Grethe P. Benjaminsen /s/

Anders Janos Szabo /s/

Christoffer Andersen Træen /s/



Borettslaget Torvteigen II AL

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 496 576
Telenor	886 032
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 382 608

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	41 400
Lokale-/lagerleie	11 500
Utleie antenneplass ICE Communication	49 933
Utleie antenneplass Telia	28 240
Miljøfond	125 685
Nettinnbetalinger	550
Utfakturert snøbrøyting	49 544
Kompensasjon antenne fra Telia	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	311 852



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-677 588
Påløpte feriepenger	-77 252
Arbeidsgiveravgift	-135 348
Pensjonskostnader innskudd	-36 148
Refusjon sykepenger	282 065
Arbeidsklær	-12 986
SUM PERSONALKOSTNADER	-657 258

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

Styret har i tillegg i regnskapsåret fått utbetalt kr 62 500 for forrige års styrearbeid.

Til sammen er det da i 2023 utbetalt kr 312 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 202, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 269.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 330
SUM KONSULENTHONORAR	-2 330

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 908
Drift/vedlikehold VVS	-16 198
Drift/vedlikehold elektro	-126 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 396
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 823
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 443
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-129 582
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-671 094

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



Borettslaget Torvteigen II AL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-463 207
Kommunale avgifter	-1 673 583
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 136 790

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 289
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 418
Diverse leiekostnader/leasing	-1 726
Verktøy og redskaper	-31 863
Driftsmateriell	-38 662
Lyspærer og sikringer	-3 624
Vaktmestertjenester	-187 760
Snørydding	-7 000
Andre fremmede tjenester	-4 241
Trykksaker	-4 171
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 202
Andre kontorkostnader	-1 037
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 973
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-36 961
Bank- og kortgebyr	-3 928
Velferdskostnader	-24 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-392 183

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	197 148
Andre renteinntekter	1 158
SUM FINANSINTEKTER	208 736

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 152 164
Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 647 923
Nordea	-7 234
Renter på leverandørgjeld	-94
SUM FINANSKOSTNADER	-2 807 414



Borettslaget Torvteigen II AL

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1983	53 995 686
SUM BYGNINGER	53 995 686

Tomten ble kjøpt i 1983 for 380 000.

Gnr.139/bnr.401

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

LEILIGHETER

Lokaler	1 050 000
SUM LEILIGHETER	1 050 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV

Tilgang 2021	118 414	
Avskrevet tidligere	-25 657	
Avskrevet i år	-23 683	
		69 074

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2020	24 049	
Avskrevet tidligere	-12 225	
Avskrevet i år	-4 810	
		7 014

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2021	25 877	
Avskrevet tidligere	-8 625	
Avskrevet i år	-5 175	
		12 077

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2021	18 990	
Avskrevet tidligere	-5 697	
Avskrevet i år	-3 798	
		9 495

Gressklipper

Tilgang 2019	127 980	
Avskrevet tidligere	-87 453	
Avskrevet i år	-25 596	
		14 931

Vann- og støvsuger

Tilgang 2019	28 778	
Avskrevet tidligere	-18 225	
Avskrevet i år	-5 755	
		4 798



Borettslaget Torvteigen II AL

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	20 438	
Avskrevet tidligere	-15 962	
Avskrevet i år	-4 475	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		117 390
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-73 292

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i Ålesund Barnehager SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: 5000 Balanseført verdi: 5000

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Borettslaget Torvteigen II AL

NOTE: 18

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,57 %. Løpetiden er 30 år.

	-29 000	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere	3 302 737	
Nedbetalt i år	2 934 500	
		-22 762 763

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,57 %. Løpetiden er 28 år.

	-50 000	
Opprinnelig 2019	000	
Økning i år	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-72 762 763

Rentebytteavtalen ble inngått 2019 og er sikret frem til 30.07.2029. Så lenge 3 mnd NIBOR er høyere enn den avtalte prisen vil borettslaget motta (bli kreditert) med differansen. Det vil si at når basisrenten er høyere en 1,94% så vil borettslaget bli kreditert differansen.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Borettslaget Torvteigen II AL

Leilighetsnr	Nordea Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2027	Første avdrag er 29/10-2027
8, 19, 30, 41, 56, 59		1 200
76, 79, 96, 99, 118, 121		1 200
2, 5, 13, 16, 24, 27		1 350
35, 38, 50, 53, 70, 73		1 350
90, 93, 106, 109, 112, 115		1 350
3, 12, 25, 34, 107, 108		1 400
1, 4, 6, 14, 15, 17		1 800
23, 26, 28, 36, 37, 39		1 800
45, 46, 47, 48, 49, 51		1 800
52, 54, 65, 66, 67, 68		1 800
69, 71, 72, 74, 85, 86		1 800
87, 88, 89, 91, 92, 94		1 800
105, 110, 111, 113, 114, 116		1 800
7, 9, 10, 11, 18, 20		1 900
21, 22, 29, 31, 32, 33		1 900
40, 42, 43, 44, 55, 57		1 900
58, 60, 61, 62, 63, 64		1 900
75, 77, 78, 80, 81, 82		1 900
83, 84, 95, 97, 98, 100		1 900
101, 102, 103, 104, 117, 119		1 900
120, 122, 123, 124, 125, 126		1 900

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-24 803 040
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 803 040

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-51 409
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 915
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-90 324

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-77 252
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 252



Borettslaget Torvteigen II AL

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 803 040
Pantelån	72 762 763
Påløpte avdrag	370 565
TOTALT	97 936 368

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 995 686
Tomt	380 000
TOTALT	54 375 686



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20573828. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Ladeanlegg	
2018	Rehabilitering av garasjer	Betong- og armerings- skader reparert. Tak og vegger i begge garasjer malt med CO2 bremsende maling. Elektrisk korrosjonsbeskyttelse av armering, installert.
2016	Nye leddporter	- Nye leddporter av typen Crawford montert på hovedgarasjeanlegg.
2014	Boning gulv	- Bonet alle gulv i trappeganger og fellesareal
2014	Lekeplass	- Lekeplass med nye lekeapparater montert.
2014	El-sjekk	- El-sjekk utført av Acell.
2013	Lyskilder	- Skiftet til led lys i garasjeanlegg (170 Stk.) og oppganger (50 stk.). - Utendørs lavenergi/lyssensor. - Lyktestolper lavenergi (12 stk.).
2012	Bygning	- Oppført bygning, kaldt lager med traktorgarasje.
2011	Fasaderehabilitering	- Rehabilitering og oppgradering av fasader, terrasser og nye vindu/hoveddører. Nye brann- og lyddører til leilighetene.
2005	Tak	- Skiftet takfolie og beslag gesimser 2005/2010



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 6553 Selskapsnavn: Borettslaget Torvteigen II AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

27 av 28

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.