



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Jan Gerhard Abrahamsen
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, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 130	859 129
Sum inntekter		888 130	859 128
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 089	34 230
Annen driftskostnad	1,3,4,5	553 490	474 528
Sum kostnader		586 580	508 759
Driftsresultat		301 550	350 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 822	1 359
Sum finansinntekter		1 822	1 359
Annen finanskostnad		134 350	86 200
Sum finanskostnader		134 350	86 200
Netto finans		-132 528	-84 841
Ordinært resultat før skattekostnad		169 023	265 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		169 023	265 530
Årsresultat		169 022	265 528
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		169 022	265 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,13	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	287 135	241 035
Sum finansielle anleggsmidler		287 135	241 035
Sum anleggsmidler		16 317 135	16 271 035
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		93 275	59 319
Sum fordringer		93 275	59 319
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 950	169 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 950	169 904
Sum omløpsmidler		184 226	229 223
SUM EIENDELER		16 501 361	16 500 259
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 201 399	1 032 377
Sum opptjent egenkapital		1 201 399	1 032 377
Sum egenkapital	9	1 246 399	1 077 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	5 197 850	5 350 240
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12,13	9 924 305	9 973 539
Sum annen langsiktig gjeld		15 122 155	15 323 779
Sum langsiktig gjeld		15 122 155	15 323 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 958	51 997
Annen kortsiktig gjeld	14	52 849	47 106
Sum kortsiktig gjeld		132 807	99 103
Sum gjeld		15 254 962	15 422 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 501 361	16 500 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344125

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Jan Gerhard Abrahamsen
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, 08.04.2023



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 130	859 129
Sum inntekter		888 130	859 128
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 089	34 230
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	553 490	474 528
Sum kostnader		586 580	508 759
Driftsresultat		301 550	350 369
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 822	1 359
Sum finansinntekter		1 822	1 359
Annen finanskostnad		134 350	86 200
Sum finanskostnader		134 350	86 200
Netto finans		-132 528	-84 841
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		169 023	265 530
Årsresultat		169 022	265 528
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		169 022	265 528



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6,7,13 16 030 000 16 030 000
Sum varige driftsmidler 16 030 000 16 030 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner 8 287 135 241 035
Sum finansielle anleggsmidler 287 135 241 035

Sum anleggsmidler 16 317 135 16 271 035

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 93 275 59 319
Sum fordringer 93 275 59 319

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 90 950 169 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 90 950 169 904

Sum omløpsmidler 184 226 229 223

SUM EIENDELER 16 501 361 16 500 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 9 45 000 45 000
Sum innskutt egenkapital 45 000 45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 1 201 399 1 032 377
Sum opptjent egenkapital 1 201 399 1 032 377

Sum egenkapital 9 1 246 399 1 077 377



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	5 197 850	5 350 240
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12,	9 924 305	9 973 539
Sum annen langsiktig gjeld		15 122 155	15 323 779
Sum langsiktig gjeld		15 122 155	15 323 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		79 958	51 997
Annen kortsiktig gjeld	14	52 849	47 106
Sum kortsiktig gjeld		132 807	99 103
Sum gjeld		15 254 962	15 422 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 501 361	16 500 259



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I 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



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 Torggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 avvike 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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:



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 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, 07.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: C63G5-WNGHZ-YGZ82-8DAOB-05YK3-80OUA



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 91.186.xxx.xxx

2023-03-07 17:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C6365-NNGHZ-YGZ82-8DA0B-05YK3-800UA

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>



Styret i Torggata 1 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 29.03.2023 kl.11:00
Møtested: Herøya Huset

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

Styremedlem Thomas Stamland er på valg

Varamedlem Geir Pedersen og Varamedlem Stein Ingmar Ylvisakerer er på valg.

Styret foreslår følgende:

Geir Pedersen velges som styremedlem for 2 år

Thomas Stamland velges som varamedlem for 1 år

Stein Ingmar Ylvisakerer velges som varamedlem for 1 år

6. Valg av valgkomite



7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Ingen saker mottatt.

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 Torggata 1 Borettslag for 2022

Generell informasjon

Torggata 1 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 Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Gerhard Abrahamsen, Hans Kleppensveg 12
Styremedlem, Thomas Stamland, Torggata 18 B
Styremedlem, Jan Hovinbøle, Torggata 18c
Varamedlem, Stein Ingmar Ylvisaker, Torggata 18 C
Varamedlem, Geir Pedersen, Torggata 18 C

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Sørget for rydding i felles området inne og bevilget penger til kjøp av stoler og bord.

Inngått avtale om med el-kontroll av fellesområdene. Resultat av kontrollen ligger digitalt på nettet.

Gjennomgang og oppretting av det elektriske anlegget i fellesområdene.

Avløpsnett er spylt og avfotografert.

Reforhandlet pris på klipping av plenen.

Forberedt og gjennomført generalforsamling.

Kjøpt inn reservedeler til feste av vindus-sprossene.

Inngått vedlikeholdsavtale med teknisk avdeling PBBL. Avtalen gjelder utarbeidelse av en vedlikeholdsavtale samt teknisk veiledning.

Befaring av bygget sammen med teknisk avdeling hos PBBL som i etterkant laget en rapport.

Planlagt og gjennomført en dugnad.



Byttet rekkverk på en av terrassene.

Skiftet sensor i styringen av varmekabelen ute.

Utarbeidet budsjett 2023.

Innført ny søppelordning som medførte innkjøp av en liten bod til plastavfallet.

Brannsikring av bygget er gjennomført av godkjent installatør. Blant annet er sprinkleranlegget kontrollert samt kjøpt inn nødvendig utstyr.

Fremtidsplaner

Oppfølging av vedlikeholdsplanene.

Planlegging og gjennomføring av generalforsamling

Planlegge og gjennomføre dugnad våren 2023

Ingen større investeringsbehov i 2023

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2023



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.22

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	130 120	120 561
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	169 022	265 528
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-201 624	-215 358
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-46 100	-40 611
C: Årets endring disponible midler	-78 702	9 559
D: Disponible midler 31.12.	51 418	130 120
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	17 796	127 245



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		550 008	554 616	550 000	591 600
Innkrevde felleskostnader renter		134 350	86 398	74 499	188 557
Innkrevde felleskostnader avdrag		152 138	164 728	168 005	126 126
Nedkvikting IN-lån		49 234	52 587	0	0
Andre inntekter		2 400	800	2 400	2 400
Sum inntekter		888 130	859 128	794 904	908 683
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 293	5 001	5 200	5 500
Styrehonorar	2	29 000	30 000	30 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 089	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		33 300	32 328	33 300	34 600
Teknisk forvaltningsavtale		777	0	0	0
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		1 026	972	1 000	1 100
Sikringsfond felleskostnader		1 080	972	1 000	1 100
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Andre tjenester	3	4 469	0	0	0
Brøyting - strøing		20 875	23 500	20 000	20 000
Plenklipp		18 150	17 500	20 000	20 000
Vedlikehold	4	77 246	36 556	40 000	40 000
Vedlikehold heis		0	20 533	10 000	10 000
Serviceavtale heis		8 812	8 319	10 000	10 000
Serviceavtaler		35 163	0	0	0
Periodisk kontroll heis		6 656	0	100	0
Kabel-tv		46 332	54 227	46 400	46 400
Forsikring		50 417	47 119	50 000	56 000
Kommunale avgifter		137 661	123 220	130 000	150 000
Energi, strøm		52 418	50 170	52 000	65 000
Renhold, fellesareal		18 318	17 370	19 000	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 998	4 758	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 625	7 820	8 000	5 000
Andre driftskostnader	5	15 170	13 618	15 000	18 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		2 020	0	0	0
Bomiljø		0	1 089	0	0
Sum driftskostnader		586 580	508 759	505 000	552 000
Driftsresultat		301 550	350 369	289 904	356 683
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 822	1 359	0	3 000
Rentekostnad		134 350	86 200	74 499	188 557
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-132 528	-84 841	-74 499	-185 557
Årsresultat		169 022	265 528	215 405	171 126
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		169 022	265 528	0	0
Sum overføringer		169 022	265 528	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	15 730 000	15 730 000
Garasjer	6, 13	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	287 135	241 035
Sum finansielle anleggsmidler		287 135	241 035
Sum anleggsmidler		16 317 135	16 271 035
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 622	2 875
Andre leierestanser		305	0
Periodisert kostnad		59 348	56 444
Sum fordringer		93 275	59 319
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		90 950	169 904
Sum bankinnskudd og liknende		90 950	169 904
Sum omløpsmidler		184 226	229 223
SUM EIENDELER		16 501 361	16 500 259

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	9	1 201 399	1 032 377
Sum egenkapital	9	1 246 399	1 077 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	5 197 850	5 350 240
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	1 679 305	1 728 539
Borettsinnskudd	11, 13	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	12	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		15 122 155	15 323 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 958	51 997
Påløpne renter		1 111	484
Garasjedrift 1	14	51 738	46 622
Sum kortsiktig gjeld		132 807	99 103
Sum gjeld		15 254 962	15 422 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 501 361	16 500 259

Porsgrunn 31.12.2022

Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Thomas Stamland
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 293	5 001
Sum	5 293	5 001

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	29 000	30 000
Sum	29 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	1 250	0
6799 Andre konsulent tjenester	3 219	0

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 3 - Andre tjenester

Sum	4 469	0
------------	--------------	----------

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	24 054	723
6602 Vedlikehold VVS	13 152	10 539
6603 Vedlikehold av el.anlegg	27 641	4 925
6604 Vedlikehold uteanlegg	12 400	20 370
Sum	77 246	36 556

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6464 Brannalarm	10 363	9 850
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 935	528
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 625	1 797
7790 Andre kostnader	0	350
Sum	15 170	13 618



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 6 - Garasjer

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer		300 000	300 000
Sum	13	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	287 135	241 035
Sum	287 135	241 035

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	1 201 399	1 032 377
Sum	1 246 399	1 077 377

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiert lån i DNB
Låne nummer:	94947052793
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 134 807
Lånesaldo 01.01:	5 350 240
Avdrag i perioden:	152 390
Lånesaldo 31.12:	5 197 850
Saldo 5 år frem i tid:	4 559 052
Andelssaldo 01.01:	1 728 539
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	49 234
Andelssaldo 31.12:	1 679 305
Sum pantegjeld for lån:	6 877 155

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947052793	1	870 751	870 751
	2	728 588	1 457 176
	2	724 145	1 448 290
	2	710 817	1 421 634

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	13	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 877 155	7 078 779
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	14 822 155	15 023 779

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	51 738	46 622
Sum	51 738	46 622

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Thomas Stamland (sign.)	03.03.2023



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 Torggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 avvike 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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:



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 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, 07.03.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: C63G5-WNGHZ-YGZ82-8DAOB-05YK3-80OUA



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 91.186.xxx.xxx

2023-03-07 17:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C6365-NNGHZ-YGZ82-8DA0B-05YK3-800UA

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>



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.22

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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	130 120	120 561
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	169 022	265 528
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-201 624	-215 358
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-46 100	-40 611
C: Årets endring disponible midler	-78 702	9 559
D: Disponible midler 31.12.	51 418	130 120
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	17 796	127 245

Torggata 1 Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.22 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		550 008	554 616	550 000	591 600
Innkrevde felleskostnader renter		134 350	86 398	74 499	188 557
Innkrevde felleskostnader avdrag		152 138	164 728	168 005	126 126
Nedkvikting IN-lån		49 234	52 587	0	0
Andre inntekter		2 400	800	2 400	2 400
Sum inntekter		888 130	859 128	794 904	908 683
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 293	5 001	5 200	5 500
Styrehonorar	2	29 000	30 000	30 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 089	4 230	4 300	4 300
Forretningsførerhonorar		33 300	32 328	33 300	34 600
Teknisk forvaltningsavtale		777	0	0	0
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		1 026	972	1 000	1 100
Sikringsfond felleskostnader		1 080	972	1 000	1 100
Forretningsførsel IN		7 884	7 656	7 900	8 200
Andre tjenester	3	4 469	0	0	0
Brøyting - strøing		20 875	23 500	20 000	20 000
Plenklipp		18 150	17 500	20 000	20 000
Vedlikehold	4	77 246	36 556	40 000	40 000
Vedlikehold heis		0	20 533	10 000	10 000
Serviceavtale heis		8 812	8 319	10 000	10 000
Serviceavtaler		35 163	0	0	0
Periodisk kontroll heis		6 656	0	100	0
Kabel-tv		46 332	54 227	46 400	46 400
Forsikring		50 417	47 119	50 000	56 000
Kommunale avgifter		137 661	123 220	130 000	150 000
Energi, strøm		52 418	50 170	52 000	65 000
Renhold, fellesareal		18 318	17 370	19 000	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 998	4 758	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		5 625	7 820	8 000	5 000
Andre driftskostnader	5	15 170	13 618	15 000	18 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		2 020	0	0	0
Bomiljø		0	1 089	0	0
Sum driftskostnader		586 580	508 759	505 000	552 000
Driftsresultat		301 550	350 369	289 904	356 683
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 822	1 359	0	3 000
Rentekostnad		134 350	86 200	74 499	188 557
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-132 528	-84 841	-74 499	-185 557
Årsresultat		169 022	265 528	215 405	171 126
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		169 022	265 528	0	0
Sum overføringer		169 022	265 528	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	15 730 000	15 730 000
Garasjer	6, 13	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	287 135	241 035
Sum finansielle anleggsmidler		287 135	241 035
Sum anleggsmidler		16 317 135	16 271 035
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 622	2 875
Andre leierestanser		305	0
Periodisert kostnad		59 348	56 444
Sum fordringer		93 275	59 319
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		90 950	169 904
Sum bankinnskudd og liknende		90 950	169 904
Sum omløpsmidler		184 226	229 223
SUM EIENDELER		16 501 361	16 500 259

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	9	1 201 399	1 032 377
Sum egenkapital	9	1 246 399	1 077 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	5 197 850	5 350 240
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	1 679 305	1 728 539
Borettsinnskudd	11, 13	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	12	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		15 122 155	15 323 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 958	51 997
Påløpne renter		1 111	484
Garasjedrift 1	14	51 738	46 622
Sum kortsiktig gjeld		132 807	99 103
Sum gjeld		15 254 962	15 422 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 501 361	16 500 259

Porsgrunn 31.12.2022

Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Thomas Stamland
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 293	5 001
Sum	5 293	5 001

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	29 000	30 000
Sum	29 000	30 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	1 250	0
6799 Andre konsulent tjenester	3 219	0

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Pr 31.12.22

Pr 31.12.21

Note 3 - Andre tjenester

Sum	4 469	0
------------	--------------	----------

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	24 054	723
6602 Vedlikehold VVS	13 152	10 539
6603 Vedlikehold av el.anlegg	27 641	4 925
6604 Vedlikehold uteanlegg	12 400	20 370
Sum	77 246	36 556

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6464 Brannalarm	10 363	9 850
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	600	445
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 935	528
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 625	1 797
7790 Andre kostnader	0	350
Sum	15 170	13 618



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 6 - Garasjer

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer		300 000	300 000
Sum	13	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	287 135	241 035
Sum	287 135	241 035

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	1 201 399	1 032 377
Sum	1 246 399	1 077 377

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiert lån i DNB
Lånenummer:	94947052793
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 134 807
Lånesaldo 01.01:	5 350 240
Avdrag i perioden:	152 390
Lånesaldo 31.12:	5 197 850
Saldo 5 år frem i tid:	4 559 052
Andelssaldo 01.01:	1 728 539
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	49 234
Andelssaldo 31.12:	1 679 305
Sum pantegjeld for lån:	6 877 155

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947052793	1	870 751	870 751
	2	728 588	1 457 176
	2	724 145	1 448 290
	2	710 817	1 421 634

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	13	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 877 155	7 078 779
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	14 822 155	15 023 779

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	51 738	46 622
Sum	51 738	46 622

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Thomas Stamland (sign.)	03.03.2023