



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 876 702 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Nedre Storgate 15  
3015 DRAMMEN

### 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: Arne Fredrik Vogt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### 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, 12.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 257 864	1 262 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 257 864</b>	<b>1 262 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	6 182
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	661 584	879 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>707 223</b>	<b>930 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>550 641</b>	<b>331 388</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 309	75
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 309</b>	<b>75</b>
Annen rentekostnad		30 424	35 160
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 424</b>	<b>35 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 115</b>	<b>35 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>530 525</b>	<b>296 303</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>530 525</b>	<b>296 303</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 527</b>	<b>296 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 527	296 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 527</b>	<b>296 303</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	14 485 823	14 485 823
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 485 823</b>	<b>14 485 823</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 485 823</b>	<b>14 485 823</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	5 113
Andre fordringer		98 559	88 839
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 559</b>	<b>93 952</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 635	798 876
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>951 635</b>	<b>798 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 050 194</b>	<b>892 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 536 017</b>	<b>15 378 652</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 065 788	7 535 262
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 088</b>	<b>7 533 562</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	8 065 788	7 535 262
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 928 751	2 273 775
Øvrig langsiktig gjeld		5 474 000	5 474 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 402 751</b>	<b>7 747 775</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 402 751</b>	<b>7 747 775</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 609	90 431
Annen kortsiktig gjeld	13	869	5 183
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 478</b>	<b>95 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 470 229</b>	<b>7 843 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 536 017</b>	<b>15 378 652</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	7 402 751	7 747 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475777

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 876 702 142  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl, avd Lier  
Hegsbroveien 60  
3403 LIER

**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: Arne Fredrik Vogt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 876 702 142  
TORSLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 257 864	1 262 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 257 864</b>	<b>1 262 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	6 182
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	661 584	879 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>707 223</b>	<b>930 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>550 641</b>	<b>331 388</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 309	75
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 309</b>	<b>75</b>
Annen rentekostnad		30 424	35 160
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 424</b>	<b>35 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 115</b>	<b>35 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>530 525</b>	<b>296 303</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>530 525</b>	<b>296 303</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 527</b>	<b>296 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		530 527	296 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>530 527</b>	<b>296 303</b>



Organisasjonsnr: 876 702 142  
TORSLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	14 485 823	14 485 823
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 485 823</b>	<b>14 485 823</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 485 823</b>	<b>14 485 823</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	5 113
Andre fordringer		98 559	88 839
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 559</b>	<b>93 952</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 635	798 876
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>951 635</b>	<b>798 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 050 194</b>	<b>892 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 536 017</b>	<b>15 378 652</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 065 788	7 535 262
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 088</b>	<b>7 533 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>8 065 788</b>	<b>7 535 262</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 928 751	2 273 775



Øvrig langsiktig gjeld		5 474 000	5 474 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 402 751</b>	<b>7 747 775</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 402 751</b>	<b>7 747 775</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 609	90 431
Annen kortsiktig gjeld	13	869	5 183
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 478</b>	<b>95 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 470 229</b>	<b>7 843 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 536 017</b>	<b>15 378 652</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	7 402 751	7 747 775



Organisasjonsnr: 876 702 142  
TORSLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>797 214</b>	<b>837 701</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	530 527	296 303
Tilbakeføring av avskrivning	0	6 182
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-345 024	-342 972
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>185 503</b>	<b>-40 487</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>982 717</b>	<b>797 214</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	0	5 113
Forskuddsbetalte forsikr.premie	61 602	57 306
Andre forskuddsbet. kostnader	36 957	31 533
Driftskonto	951 635	798 876
Leverandører	-66 609	-90 431
Påløpne renter langsiktig gjeld	-869	-70
Mellomregning finansieringsforetak	0	-5 113
<b>Disponible midler</b>	<b>982 717</b>	<b>797 214</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 257 864	1 262 262	1 249 675	1 252 084
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 257 864</b>	<b>1 262 262</b>	<b>1 249 675</b>	<b>1 252 084</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 257 864</b>	<b>1 262 262</b>	<b>1 249 675</b>	<b>1 252 084</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	0	6 182	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Kostnad eiendom/lokale	4	146 286	82 208	66 000	108 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	168 364	185 331	193 000	190 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	16 625	18 439	19 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	3 624	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	88 874	362 812	236 000	205 000
Revisjonshonorar		4 633	4 489	4 000	5 500
Forretningsførerhonorar		67 256	72 105	75 000	68 000
Andre honorar	9	13 718	7 115	25 000	4 000
Kontorkostnad		1 223	535	2 000	2 000
TV/bredbånd		84 598	78 747	80 000	88 000
Kontingent og gaver		5 321	7 582	10 000	11 000
Forsikring		58 556	54 870	59 000	66 000
Andre kostnader	10	6 130	1 195	8 500	7 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>707 223</b>	<b>930 874</b>	<b>824 500</b>	<b>819 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>550 641</b>	<b>331 388</b>	<b>425 175</b>	<b>432 584</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		10 309	75	0	0
Rentekostnad		30 424	35 160	20 064	31 630
<b>Netto finansposter</b>		<b>20 115</b>	<b>35 085</b>	<b>20 064</b>	<b>31 630</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>530 527</b>	<b>296 303</b>	<b>405 111</b>	<b>400 954</b>
Overført til/fra annen egenkapital		530 527	296 303	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>530 527</b>	<b>296 303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Balanse 2022 Torsløkka Borettslag**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	1 360 000	1 360 000
Bygninger	3	13 125 823	13 125 823
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 485 823</b>	<b>14 485 823</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	5 113
Forskuddsbetalte kostnader		98 559	88 839
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		951 635	798 876
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 050 194</b>	<b>892 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 536 017</b>	<b>15 378 652</b>



## Balanse 2022 Torsløkka Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 064 088	7 533 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 064 088</b>	<b>7 533 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>8 065 788</b>	<b>7 535 262</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	1 928 751	2 273 775
Borettsinnskudd		5 474 000	5 474 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 402 751</b>	<b>7 747 775</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 609	90 431
Påløpne renter		869	70
Annen kortsiktig gjeld	13	0	5 113
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 478</b>	<b>95 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 470 229</b>	<b>7 843 390</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 536 017</b>	<b>15 378 652</b>
Pantstillelser	14	7 402 751	7 747 775
Sted: _____	Dato: _____		

Arne Fredrik Vogt  
Styreleder

Inge Melvin Styrvoid  
Styremedlem

Per Klausen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	874 956	874 956
3617 Tillegg ventilasjon	6 600	6 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	32 805	45 468
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	343 503	335 238
<b>Sum</b>	<b>1 257 864</b>	<b>1 262 262</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Kildesorteringshus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 125 823	1 360 000	123 625
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 125 823	1 360 000	123 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	123 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 125 823	1 360 000	0
Anskaffelsesår :	1997	1997	2011
Antatt levetid i år :			10

Eiendommen ligger på g.nr. 89, b.nr. 194 i Asker kommune. Borettslaget eier tomten som er på areal 6.012,3 m2. Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If Skadeforsikring polise nummer SP560978.10.1.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6362 Skadedyrutryddelse	16 005	15 035
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 033	46 730
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	87 248	20 444
<b>Sum</b>	<b>146 286</b>	<b>82 208</b>



## Noter årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	168 364	185 331
<b>Sum</b>	<b>168 364</b>	<b>185 331</b>

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Lisens, Bevar vedl.h. - HMS	16 625	18 439
<b>Sum</b>	<b>16 625</b>	<b>18 439</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	0	780
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 844
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 624</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	46 715	37 664
6602 Vedlikehold VVS	28 640	4 560
6610 Andre vaktmestertjenester	0	34 089
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 304	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 215	9 594
6648 Vedlikehold dører og porter	0	260 317
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	12 475
6667 Drift uteområder	0	4 113
<b>Sum</b>	<b>88 874</b>	<b>362 812</b>

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

### Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 718	615
6730 Teknisk honorar	0	6 500
<b>Sum</b>	<b>13 718</b>	<b>7 115</b>

Konto 6714 gjelder e-post i portal, samt rådgivning ifm. nye vedtekter og økning av felleskostnader.



Noter årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

**Note 10 - Andre kostnader**

	2022	2021
7720 Generalforsamling/Årsmøte	780	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 160	0
7770 Betalingskostnader	963	1 011
7773 Omkostninger innkreving	197	184
7790 Andre kostnader	1 031	0
<b>Sum</b>	<b>6 130</b>	<b>1 195</b>

Konto 7790 gjelder forsinkelsesrenter fra Husbanken.



## Noter årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 700	0	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 700</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 533 562	530 526	8 064 088
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 533 562</b>	<b>530 526</b>	<b>8 064 088</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 535 262</b>	<b>530 526</b>	<b>8 065 788</b>

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12135049032	Den Norske Stats Husbank 63450503594
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1998
Rentesats:	4.25 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.06.2027	01.07.2028
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	6 300 000
Lånesaldo 01.01:	284 701	1 989 074
Avdrag i perioden:	61 883	294 320
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>222 818</b>	<b>1 694 754</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	327 447

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135049032	17	13 765	234 005
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63450503594	12	134 501	1 614 012
	1	80 739	80 739

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	5 113
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>5 113</b>



Noter årsregnskap 2022 Torsløkka Borettslag

**Note 14 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2022**

Bokført langsiktig gjeld	1 928 751
Innskuddskapital	5 474 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>7 402 751</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>14 485 823</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Torsløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Torsløkka Borettslag**

Styreleder	Arne Fredrik Vogt (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Per Klausen (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Inge Melvin Styrvold (sign.)	09.03.2023



**KPMG AS**  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torslørka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Torslørka Borettslags årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 16. mars 2023  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor