



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 143 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORUNGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ellen Bergliot Berdo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		600 000	594 000
Sum inntekter		600 000	594 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	18 616	19 256
Annen driftskostnad	3,4,5	327 512	395 229
Sum kostnader		346 127	414 485
Driftsresultat		253 873	179 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789	820
Sum finansinntekter		789	820
Annen rentekostnad		90 935	101 127
Sum finanskostnader		90 935	101 127
Netto finans		90 146	100 307
Ordinært resultat før skattekostnad		163 726	79 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		163 726	79 208
Årsresultat		163 726	79 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 726	79 208
Sum overføringer og disponeringer		163 726	79 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	5 827 922	5 827 922
Sum varige driftsmidler		5 827 922	5 827 922
Sum anleggsmidler		5 827 922	5 827 922
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 476	0
Andre fordringer		49 444	39 604
Sum fordringer		54 920	39 604
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 828	184 158
Sum omløpsmidler		300 749	223 762
SUM EIENDELER		6 128 670	6 051 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 783 498	1 619 771
Sum opptjent egenkapital		1 783 498	1 619 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		1 784 498	1 620 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 764 777	3 858 674
Øvrig langsiktig gjeld	10	532 000	532 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 296 777	4 390 674
Sum langsiktig gjeld		4 296 777	4 390 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 994	39 604
Annen kortsiktig gjeld		401	634
Sum kortsiktig gjeld		47 395	40 238
Sum gjeld		4 344 172	4 430 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 128 670	6 051 683
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 296 777	4 390 674



Til generalforsamlingen i Torungen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torungen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Torungen Borettslag



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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Arendal, 3. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-03-04 15:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		600 000	594 000	600 000
Sum inntekter		600 000	594 000	600 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	18 616	19 256	25 561
Revisjonshonorar	3	5 875	6 000	6 200
Årskontigent boligbyggelag		3 000	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar bbl		57 243	55 845	57 242
Kommunale avgifter		107 235	111 639	117 000
TV og Internett		40 428	38 078	40 000
Forsikring		21 576	20 841	21 067
Vedlikehold	4	65 488	124 469	91 000
Elektrisk energi		6 000	6 000	3 000
Andre driftskostnader	5	20 667	29 357	30 430
Sum driftskostnader		346 127	414 485	394 500
Driftsresultat		253 873	179 515	205 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		789	820	500
Rentekostnad		90 935	101 127	118 000
Avdrag		0	0	88 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		90 146	100 307	205 500
Årsresultat		163 726	79 208	0
Overført opptjent egenkapital		163 726	79 208	0
Sum disponert		163 726	79 208	0

31 Torungen Borettslag



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 826 000	4 826 000
Garasjer	6	1 001 922	1 001 922
Sum anleggsmidler		5 827 922	5 827 922
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 476	0
Andre fordringer		49 444	39 604
Innestående på driftskonto		245 828	184 158
Sum omløpsmidler		300 749	223 762
SUM EIENDELER		6 128 670	6 051 683

31 Torungen Borettslag



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	8	1 783 498	1 619 771
Sum egenkapital		1 784 498	1 620 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 764 777	3 858 674
Borettsinnskudd	10	532 000	532 000
Sum langsiktig gjeld		4 296 777	4 390 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 994	39 604
Annen kortsiktig gjeld		401	634
Sum kortsiktig gjeld		47 395	40 238
Sum gjeld		4 344 172	4 430 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 128 670	6 051 683
Pantestillelser	11	4 296 777	4 390 674

Torungen Borettslag

Arendal, 03.03.2021

Ellen Berdø

Ellen Bergliot Berdø
Styreleder

Jenny Anne Moen

Jenny Anne Moen
Styremedlem

Monica Johansen

Monica Johansen
Styremedlem

31 Torungen Borettslag



Noter Torungen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

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. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	183 524	196 056
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	163 726	79 208
Avdrag langsiktig gjeld	-93 897	-91 740
B. Periodens endringer disponible midler	69 829	-12 532
C. Disponible midler	253 353	183 524
Omløpsmidler	300 749	223 762
- Kortsiktig gjeld	47 395	40 238
Disponible midler	253 353	183 524



Noter Torungen Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	1 000	1 000
5300 Styrehonorar	16 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 616	2 256
Sum	18 616	19 256

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	5 875	6 000
Sum	5 875	6 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	1 800	0
6604 Vedlikehold Utvendig	63 688	84 469
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	40 000
Sum	65 488	124 469

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	5 125	5 000
6619 Andre driftskostnader	300	0
6620 Snørydding	12 625	20 875
7720 Generalforsamling	0	910
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 317	2 272
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	300	300
Sum	20 667	29 357



Noter Torungen Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

	Garasje	Bygninger
Kostpris 01.01	1 001 922	4 826 000
Bokført verdi 31.12	1 001 922	4 826 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 10 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	1 619 771	1 540 564
Grunnkapital	1 000	1 000
Årets resultat	163 726	79 208
Sum egenkapital 31.12	1 784 498	1 620 771



Noter Torungen Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Årendal
Formål:	Refinansiering og økning til fasadevedlikehold
Lånenummer:	94957048972
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 858 674
Avdrag i perioden:	93 897
Lånesaldo 31.12:	3 764 777

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94957048972	10	376 478	3 764 780



Noter Torungen Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 296 777,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 5 827 922,-.