



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 840 875
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

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: Lisbeth Eikenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 222 760	1 221 629
Sum inntekter		1 222 760	1 221 629
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	49 028	70 552
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 398	14 398
Annen driftskostnad	5,6,7,8	268 047	287 178
Sum kostnader		421 667	459 800
Driftsresultat		801 093	761 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 431	3 641
Sum finansinntekter		1 431	3 641
Annen finanskostnad		130 860	164 348
Sum finanskostnader		130 860	164 348
Netto finans		-129 429	-160 706
Ordinært resultat før skattekostnad		761 858	688 794
Ordinært resultat etter skattekostnad		761 858	688 794
Årsresultat		671 664	601 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	31 196	45 594
Sum varige driftsmidler		28 881 196	28 895 594
Sum anleggsmidler		28 881 196	28 895 594
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		48 776	46 356
Sum fordringer		48 776	46 356
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 311	502 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 087	549 092
Sum omløpsmidler		632 087	549 092
SUM EIENDELER		29 513 282	29 444 686
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	3 136 945	2 465 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		3 136 945	2 465 281
Sum egenkapital		3 201 946	2 530 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 799 884	8 627 143
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	18 469 288	18 242 500
Sum annen langsiktig gjeld		26 269 172	26 869 643
Sum langsiktig gjeld		26 269 172	26 869 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 505	35 075
Annen kortsiktig gjeld		4 659	9 686
Sum kortsiktig gjeld		42 164	44 761
Sum gjeld		26 311 337	26 914 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 513 282	29 444 686
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	26 269 172	26 869 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 540761

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 840 875
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

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: Lisbeth Eikenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 222 760	1 221 629
Sum inntekter		1 222 760	1 221 629
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	49 028	70 552
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 398	14 398
Annen driftskostnad	5,6,7,8	268 047	287 178
Sum kostnader		421 667	459 800
Driftsresultat		801 093	761 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 431	3 641
Sum finansinntekter		1 431	3 641
Annen finanskostnad		130 860	164 348
Sum finanskostnader		130 860	164 348
Netto finans		-129 429	-160 706
Ordinært resultat før skattekostnad		761 858	688 794
Ordinært resultat etter skattekostnad		761 858	688 794
Årsresultat		671 664	601 123



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	31 196	45 594
Sum varige driftsmidler		28 881 196	28 895 594

Sum anleggsmidler		28 881 196	28 895 594
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		48 776	46 356
Sum fordringer		48 776	46 356

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 311	502 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		632 087	549 092

Sum omløpsmidler		632 087	549 092
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		29 513 282	29 444 686
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	3 136 945	2 465 281
Sum opptjent egenkapital		3 136 945	2 465 281

Sum egenkapital		3 201 946	2 530 281
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	7 799 884	8 627 143
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	18 469 288	18 242 500
Sum annen langsiktig gjeld		26 269 172	26 869 643
Sum langsiktig gjeld		26 269 172	26 869 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 505	35 075
Annen kortsiktig gjeld		4 659	9 686
Sum kortsiktig gjeld		42 164	44 761
Sum gjeld		26 311 337	26 914 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 513 282	29 444 686
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	26 269 172	26 869 643



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. 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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	504 331	456 335	504 331	589 922
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	671 664	601 123	315 000	323 000
Tilbakeføring av avskrivninger	14 398	14 398	14 000	14 000
Avdrag langsiktig gjeld	-327 259	-366 342	-321 000	-339 000
Innbetalt IN andelseiere	500 000	2 537 370	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-500 000	-2 537 370	0	0
Reduksjon IN andelseiere	-273 212	-201 183	0	0
B. Årets endring disponible midler	85 591	47 996	8 000	-2 000
C. Disponible midler	589 922	504 331	512 331	587 922



Resultatregnskap 2020 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		452 688	439 512	453 000	480 000
Innkrevde lånekostnader		451 776	535 850	479 000	409 000
Andre driftsinntekter	1	318 296	246 267	45 000	45 000
Sum inntekter		1 222 760	1 221 629	977 000	934 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	18 028	49 552	40 000	25 000
Styrehonorar	3	31 000	21 000	22 000	32 000
Avskrivninger	4	14 398	14 398	14 000	14 000
Revisjonshonorar	5	4 470	4 386	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		34 464	33 798	35 000	35 000
Kontingent LABO / NBBL		5 160	5 130	5 000	5 000
Vedlikehold	6	25 265	7 711	78 000	78 000
Kabel-tv og bredbånd		90 193	87 672	91 000	93 000
Forsikring		35 075	30 802	32 000	38 000
Kommunale avgifter	7	144 377	148 584	154 000	158 000
Energi og strøm		0	1 000	1 000	1 000
Andre driftskostnader	8	19 236	55 767	30 000	60 000
Sum kostnader		421 667	459 800	506 000	543 000
Driftsresultat		801 093	761 829	471 000	391 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 431	3 641	2 000	1 000
Rentekostnader		130 860	164 348	158 000	69 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-129 429	-160 706	-156 000	-68 000
Årsresultat		671 664	601 123	315 000	323 000

Årsoppgjør 2020 for Torstvedtbakken borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	28 850 000	28 850 000
Andre driftsmidler	4	31 196	45 594
Sum anleggsmidler		28 881 196	28 895 594
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		48 776	46 346
Andre fordringer		0	10
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		583 311	502 736
Sum omløpsmidler		632 087	549 092
SUM EIENDELER		29 513 282	29 444 686

Årsoppgjør 2020 for Torstvedtbakken borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.20	Regnskap pr. 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	10	2 465 281	2 465 281
Årets resultat	10	671 664	0
Sum opptjent egenkapital		3 201 946	2 530 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 799 884	8 627 143
Gjeld til andelseiere (IN)	11	6 929 288	6 702 500
Borettsinnskudd	12	11 540 000	11 540 000
Sum langsiktig gjeld		26 269 172	26 869 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 505	35 075
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 677	5 148
Annen kortsiktig gjeld		2 982	4 538
Sum kortsiktig gjeld		42 164	44 761
Sum gjeld		26 311 337	26 914 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 513 282	29 444 686
Pantestillelser	13	26 269 172	26 869 643

Larvik, 31.12.2020

Årsoppgjør 2020 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2020 for Torstvedtbakken borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Bredbånd og tv-dekoder	45 084	45 084
Reduksjon andel IN	273 212	201 183
Sum	318 296	246 267



Noter til regnskapet 2020 for Torstvedtbakken borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Lønn	11 750	36 325
Opptjente feriepenger	1 469	4 508
Arbeidsgiveravgift	6 028	8 083
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	202	636
Annet lønnstilskudd, redusert arb.giv.avg	-1 420	0
Sum	18 028	49 552

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr. 31 000,-.

Note 4 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 794
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 196
Årets avskrivninger :	14 398
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr. 4 470,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Vedlikehold uteanlegg	16 427	81
Vedlikehold malerarbeid	743	524
Vedlikehold dører	1 940	0
Vedlikehold ventilasjon	6 156	7 106
Sum	25 265	7 711

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

Årsoppgjør 2020 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2020 for Torstvedtbakken borettslag

Note 7 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Kontorutstyr / inventar	0	14 202
Innkjøp av inventar og utstyr	8 985	699
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	1 190
Snørydding/sandstrøing	0	6 896
Hage/plenklipping	1 793	24 657
Kontorrekvisita	417	45
Gaver, fradragsberettiget	3 250	781
Premie sikringsordning	908	967
Kostnader vedr. styrearbeid	1 032	0
Generalforsamling	0	1 920
Servering/tilstelning beboere	0	1 639
Bank- og betalingsgebyr	2 851	2 773
Sum	19 236	55 767

Note 9 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2011
Kostpris	28 850 000
Bokført verdi 31.12	28 850 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Innskutt andelskapital	65 000	65 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 465 281	1 864 159
+/- Årets resultat	671 664	601 123
Sum egenkapital pr 31.12	3 201 946	2 530 281

Årsoppgjør 2020 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2020 for Torstvedtbakken borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Oppføringslån
Låne nummer:	11510317
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 310 000
Lånesaldo 01.01:	8 627 143
Avdrag i perioden:	827 259
Lånesaldo 31.12:	7 799 884
Saldo 5 år frem i tid:	6 059 315
Andelssaldo 01.01:	6 702 500
Innbetalt IN i perioden:	500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	273 212
Andelssaldo 31.12:	6 929 288
Sum pantegjeld for lån:	14 729 172

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 322 307	1 322 307
	1	1 171 697	1 171 697
	1	1 169 144	1 169 144
	1	1 097 668	1 097 668
	1	1 059 377	1 059 377
	1	964 927	964 927
	1	713 756	713 756
	1	301 009	301 009

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.



Noter til regnskapet 2020 for Torstvedtbakken borettslag

Note 12 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Opprinnelig innskudd	11 540 000	11 540 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	11 540 000	11 540 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 26 269 172,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 28 850 000,-.



Resultat og balanse med noter for Torstvedtbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torstvedtbakken borettslag

Styreleder	Tor Erling Nordrum (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Aud Yvonne Boye (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Ove Christiansen (sign.)	09.03.2021



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstvedtbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Torstvedtbakken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 671 664. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 budsjettall 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 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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3JAOE-ESTCIV-3PAEZ-MOUZ6-JVWKS-U645E



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Larvik, 10. mars 2021
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor



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."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-10 11:38:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3JAOC-ESTCW-3PAEZ-MQUZ6-JVWKS-U645E

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/validate>