



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 854
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anna Sandbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 371 756	1 237 557
Sum inntekter		1 371 756	1 237 557
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		235 080	281 831
Sum kostnader		559 476	564 357
Driftsresultat		812 280	673 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 920	4 121
Sum finansinntekter		19 920	4 121
Annen rentekostnad		549 764	354 052
Sum finanskostnader		549 764	354 052
Netto finans		-529 844	-349 931
Ordinært resultat før skattekostnad		538 372	537 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		538 372	537 335
Årsresultat		282 435	323 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 435	323 269
Sum overføringer og disponeringer		282 435	323 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 865 250	18 865 250
Sum varige driftsmidler		18 865 250	18 865 250
Sum anleggsmidler		18 865 250	18 865 250
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-3 072	153
Andre fordringer		46 934	41 907
Sum fordringer		43 862	42 060
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		872 616	666 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		872 616	666 249
Sum omløpsmidler		916 478	708 310
SUM EIENDELER		19 781 728	19 573 560
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 878 352	3 595 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		3 878 352	3 595 917
Sum egenkapital		3 948 352	3 665 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 877 441	10 166 037
Øvrig langsiktig gjeld	1	5 659 575	5 659 575
Sum annen langsiktig gjeld		15 537 016	15 825 612
Sum langsiktig gjeld		15 537 016	15 825 612
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		296 360	60 092
Annen kortsiktig gjeld		0	21 939
Sum kortsiktig gjeld		296 360	82 031
Sum gjeld		15 833 376	15 907 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 781 728	19 573 560
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		15 537 016	15 825 612



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 503962

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 658 854
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anna Sandbakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 990 658 854
TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 371 756	1 237 557
Sum inntekter		1 371 756	1 237 557
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		235 080	281 831
Sum kostnader		559 476	564 357
Driftsresultat		812 280	673 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 920	4 121
Sum finansinntekter		19 920	4 121
Annen rentekostnad		549 764	354 052
Sum finanskostnader		549 764	354 052
Netto finans		-529 844	-349 931
Ordinært resultat før skattekostnad			
		538 372	537 335
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		538 372	537 335
Årsresultat		282 435	323 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 435	323 269
Sum overføringer og disponeringer		282 435	323 269



Organisasjonsnr: 990 658 854
TORVTERRASSEN MOSS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 865 250	18 865 250
Sum varige driftsmidler		18 865 250	18 865 250
Sum anleggsmidler		18 865 250	18 865 250
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-3 072	153
Andre fordringer		46 934	41 907
Sum fordringer		43 862	42 060
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		872 616	666 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		872 616	666 249
Sum omløpsmidler		916 478	708 310
SUM EIENDELER		19 781 728	19 573 560
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		70 000	70 000
Sum innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 878 352	3 595 917
Sum opptjent egenkapital		3 878 352	3 595 917
Sum egenkapital		3 948 352	3 665 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 877 441	10 166 037



Øvrig langsiktig gjeld	1	5 659 575	5 659 575
Sum annen langsiktig gjeld		15 537 016	15 825 612
Sum langsiktig gjeld		15 537 016	15 825 612
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		296 360	60 092
Annen kortsiktig gjeld		0	21 939
Sum kortsiktig gjeld		296 360	82 031
Sum gjeld		15 833 376	15 907 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 781 728	19 573 560
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		15 537 016	15 825 612



Organisasjonsnr: 990 658 854
TORVTERRASSEN MOSS 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



RESULTATREGNSKAP 2023 Torvterrassen Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 371 756	1 237 557	1 371 756	1 504 945
SUM INNETEKTER		1 371 756	1 237 557	1 371 756	1 504 945
KOSTNADER					
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	4 230	8 460
Renhold		33 250	7 617	0	0
Vedlikehold bygg		131 970	5 692	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		12 994	0	0	0
Revisjonshonorar	0	8 500	8 500	12 000	10 000
Forretningsførerhonorar		47 286	45 036	48 000	49 651
Årsavgift TV		55 059	62 257	60 000	62 400
Kontingent boligbyggelag		4 200	4 200	4 200	4 200
Forsikringer		1 029	895	1 000	1 250
Kommunale avgifter		24 994	214 236	237 400	160 000
Andel felleskostnader		167 628	144 193	250 000	173 600
Andre driftskostnader		4 107	3 272	5 418	5 068
SUM KOSTNADER		559 476	564 357	732 248	584 629
DRIFTSRESULTAT		812 280	673 200	639 508	920 316
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		19 920	4 121	1 176	21 055
Rentekostnader		549 764	354 052	548 200	622 440
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-529 844	-349 931	-547 024	-601 385
ÅRSRESULTAT		282 435	323 269	92 484	318 931
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		282 435	323 269	92 484	318 931
SUM OVERFØRINGER		282 435	323 269	92 484	318 931



BALANSE 2023 Torvterrassen Moss Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	2	18 865 250	18 865 250
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		18 865 250	18 865 250
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		-3 072	153
Andre fordringer		46 934	41 907
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		872 616	666 227
Skattetrekk		0	22
SUM OMLØPSMIDLER		916 478	708 310
SUM EIENDELER		19 781 728	19 573 560



BALANSE 2023 Torvterrassen Moss Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital		3 595 917	3 595 917
Årets resultat		282 435	0
SUM EGENKAPITAL		3 948 352	3 665 917
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	9 877 441	10 166 037
Borettsinnskudd	1	5 659 575	5 659 575
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 537 016	15 825 612
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		296 360	60 092
Påløpte renter		0	21 939
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 360	82 031
SUM GJELD		15 833 376	15 907 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 781 728	19 573 560
Pantestillelser		15 537 016	15 825 612

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Stian Berg
Styreleder

Ann Kristin Brevik Pettersen
Var medlem med all tilgang



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Torvterrassen Moss Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	626 279	659 203
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	282 435	323 269
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-288 596	-356 193
B. Årets endring disponible midler	-6 161	-32 924
C. Disponible midler UB	620 118	626 279

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

I regnskapet 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 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Torvterrassen Moss Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSSINNSKUDD	5 659 575	5 659 575
Sum	-5 659 575	-5 659 575

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

Anskaffet år

Kostpris 2007	18 865 250
Bokført verdi pr. 31.12	18 865 250

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

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Moss
Lånenummer:	9537700022
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	6.13 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	13 206 000
Lånesaldo 01.01:	10 166 037
Avdrag i perioden:	288 596
Lånesaldo 31.12:	9 877 441

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9537700022	1	1 072 289	1 072 289
	1	1 037 733	1 037 733
	1	730 392	730 392
	1	721 491	721 491
	1	700 025	700 025
	1	692 694	692 694
	1	681 699	681 699
	1	660 756	660 756
	1	658 662	658 662
	1	645 572	645 572
	1	640 337	640 337
	1	561 800	561 800
	1	554 470	554 470
	1	519 521	519 521

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Torvterrassen Moss Borettslag

Pantegjeld

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Torvterrassen Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torvterrassen Moss Borettslag

Styreleder	Stian Berg (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Ann Kristin Brevik Pettersen (sign.)	15.04.2024



Til generalforsamlingen i Torvterrassen Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvterrassen Moss Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Sarpsborg, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-04-23 15:06

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.