



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Lisbeth Eikenæs  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### 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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 357 069	1 249 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 357 069</b>	<b>1 249 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	80 155	84 291
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 800	19 798
Annen driftskostnad	4,5,6	576 360	742 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 315</b>	<b>846 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>692 755</b>	<b>403 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 956	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 956</b>	<b>51</b>
Annen finanskostnad		213 524	85 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>213 524</b>	<b>85 099</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 568</b>	<b>-85 048</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>481 186</b>	<b>318 376</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>481 186</b>	<b>318 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>481 186</b>	<b>318 377</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	15 300	23 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 865 300</b>	<b>28 873 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 865 300</b>	<b>28 873 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		58 091	62 840
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 091</b>	<b>62 840</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		353 529	374 553
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>411 621</b>	<b>437 393</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>411 620</b>	<b>437 393</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 276 921</b>	<b>29 310 493</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	4 666 211	4 185 025



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 666 211</b>	<b>4 185 025</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 731 211</b>	<b>4 250 025</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 777 210	7 050 456
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	17 699 560	17 947 903
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 476 770</b>	<b>24 998 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 476 770</b>	<b>24 998 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 958	57 083
Annen kortsiktig gjeld		4 981	5 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 939</b>	<b>62 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 545 709</b>	<b>25 060 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 276 921</b>	<b>29 310 493</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	24 476 770	24 998 359



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 438189

#### Enheten

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

#### 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: Lisbeth Eikenæs  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

#### 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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 996 840 875  
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 357 069	1 249 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 357 069</b>	<b>1 249 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	80 155	84 291
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 800	19 798
Annen driftskostnad	4, 5, 6	576 360	742 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 315</b>	<b>846 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>692 755</b>	<b>403 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 956	51
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 956</b>	<b>51</b>
Annen finanskostnad		213 524	85 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>213 524</b>	<b>85 099</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 568</b>	<b>-85 048</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>481 186</b>	<b>318 376</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>481 186</b>	<b>318 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>481 186</b>	<b>318 377</b>



Organisasjonsnr: 996 840 875  
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	15 300	23 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 865 300</b>	<b>28 873 100</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 865 300</b>	<b>28 873 100</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		58 091	62 840
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 091</b>	<b>62 840</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		353 529	374 553
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>411 621</b>	<b>437 393</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>411 620</b>	<b>437 393</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 276 921</b>	<b>29 310 493</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	4 666 211	4 185 025
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 666 211</b>	<b>4 185 025</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 731 211</b>	<b>4 250 025</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 777 210	7 050 456
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	17 699 560	17 947 903
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 476 770</b>	<b>24 998 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 476 770</b>	<b>24 998 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 958	57 083
Annen kortsiktig gjeld		4 981	5 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 939</b>	<b>62 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 545 709</b>	<b>25 060 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 276 921</b>	<b>29 310 493</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	24 476 770	24 998 359



Organisasjonsnr: 996 840 875  
TORSTVEDTBAKKEN 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**



## Informasjon om årsregnskapet

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

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	375 284	659 350	375 284	342 681
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	481 186	318 377	519 000	494 000
Tilbakeføring av avskrivninger	7 800	19 798	20 000	9 000
Avdrag langsiktig gjeld	-273 246	-325 974	-280 000	-245 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	-248 343	-296 266	-250 000	-250 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-32 603</b>	<b>-284 065</b>	<b>9 000</b>	<b>8 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>342 681</b>	<b>375 284</b>	<b>384 284</b>	<b>350 681</b>

Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Resultatregnskap 2023 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		571 776	494 184	558 000	648 000
Innkrevde lånekostnader		491 866	414 378	489 000	564 000
Andre driftsinntekter	1	293 427	341 350	295 000	295 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 357 069</b>	<b>1 249 912</b>	<b>1 342 000</b>	<b>1 507 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	39 155	45 291	64 000	50 000
Styrehonorar		41 000	39 000	41 000	43 000
Avskrivninger	3	7 800	19 798	20 000	9 000
Revisjonshonorar		5 724	4 710	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		37 860	35 046	37 000	40 000
Kontingent LABO / NBBL		5 202	5 184	5 000	5 000
Vedlikehold	4	125 534	359 450	78 000	78 000
Kabel-tv og bredbånd		103 779	97 994	101 000	106 000
Forsikring		43 108	39 750	43 000	46 000
Kommunale avgifter	5	183 798	154 423	198 000	221 000
Eiendomsskatt		19 548	0	0	41 000
Energi og strøm		1 063	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	50 744	45 842	21 000	50 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 315</b>	<b>846 487</b>	<b>614 000</b>	<b>696 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>692 755</b>	<b>403 425</b>	<b>728 000</b>	<b>811 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		1 956	51	0	2 000
Rentekostnader		213 524	85 099	209 000	319 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-211 568</b>	<b>-85 048</b>	<b>-209 000</b>	<b>-317 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>481 186</b>	<b>318 377</b>	<b>519 000</b>	<b>494 000</b>

## Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	28 850 000	28 850 000
Andre driftsmidler	3	15 300	23 100
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 865 300</b>	<b>28 873 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	8 461
Forskuddsbetalte kostnader		57 601	54 379
Andre fordringer		490	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		352 717	374 397
Innestående på skattetrekkskonto		812	156
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>411 621</b>	<b>437 393</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 276 921</b>	<b>29 310 493</b>

## Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	8	4 185 025	4 185 025
Årets resultat	8	481 186	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 731 211</b>	<b>4 250 025</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	6 777 210	7 050 456
Gjeld til andelseiere (IN)	9	6 159 560	6 407 903
Borettsinnskudd	10	11 540 000	11 540 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 476 770</b>	<b>24 998 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 958	57 083
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 981	4 756
Annen kortsiktig gjeld		0	270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 939</b>	<b>62 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 545 709</b>	<b>25 060 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 276 921</b>	<b>29 310 493</b>
Pantestillelser	11	24 476 770	24 998 359

Larvik, 31.12.2023

## Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. 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 andelseiere. Reduksjon av gjelden til andelseiere skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseiere 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.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. 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 2023	Regnskap 2022
Bredbånd og tv-dekoder	45 084	45 084
Reduksjon andel IN	248 343	296 266
<b>Sum</b>	<b>293 427</b>	<b>341 350</b>

## Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn	26 000	31 000
Opptjente feriepenger	3 250	3 875
Arbeidsgiveravgift	9 447	9 870
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	458	546
<b>Sum</b>	<b>39 155</b>	<b>45 291</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 990	27 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 990	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 990	11 700
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	15 300
Årets avskrivninger :	2 400	5 400
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	5	5

## Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold innvendig	3 607	0
Vedlikehold VVS	10 625	1 006
Vedlikehold elektro	14 153	0
Vedlikehold uteanlegg	60 875	0
Vedlikehold snekkerarbeid	27 404	13 036
Vedlikehold malerarbeid	1 398	3 204
Vedlikehold murerarbeid	369	0
Vedlikehold dører	0	1 369
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	334 423
Vedlikehold ventilasjon	7 104	6 412
<b>Sum</b>	<b>125 534</b>	<b>359 450</b>

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

### Note 5 - Kommunale avgifter

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



## Noter til regnskapet 2023 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innkjøp av inventar og utstyr	13 502	13 913
Driftsmateriell	1 407	499
Vedlikehold og service klipp/ fres	2 639	0
Snørydding/sandstrøing	3 281	3 005
Hage/plenklipping	7 286	910
Gaver, fradragsberettiget	4 797	4 865
Gaver, ikke fradragsberettiget	0	250
Premie sikringsordning	963	888
Kostnader vedr. styrearbeid	2 482	0
Generalforsamling	4 048	2 139
Servering/tilstelning beboere	1 901	4 892
Kurs for tillitsvalgte	6 250	11 600
Bank- og betalingsgebyr	2 188	2 881
<b>Sum</b>	<b>50 744</b>	<b>45 842</b>

### Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2011
Kostpris	28 850 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>28 850 000</b>

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

### Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	65 000	65 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	4 185 025	3 866 648
+/- Årets resultat	481 186	318 377
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>4 731 211</b>	<b>4 250 025</b>

Innskutt andelskapital består av 13 andeler pålydende kr. 5 000,-.

## Årsoppgjør 2023 for Torstvedtbakken borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
Formål:	Oppføringslån
<b>Lånenummer:</b>	<b>11510317</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>17 310 000</b>
Lånesaldo 01.01:	7 050 456
Avdrag i perioden:	273 246
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 777 210</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 404 157
Andelssaldo 01.01:	6 407 903
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	248 343
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>6 159 560</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>12 936 770</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11510317	1	1 161 395	1 161 395
	1	1 029 112	1 029 112
	1	1 026 870	1 026 870
	1	964 092	964 092
	1	930 461	930 461
	1	774 003	774 003
	1	626 898	626 898
	1	264 379	264 379

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 2023 for Torstvedtbakken borettslag

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	11 540 000	11 540 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>11 540 000</b>	<b>11 540 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 24 476 770,- 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	Lisbeth Eikenæs (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Ove Christiansen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Aud Yvonne Boye (sign.)	15.04.2024



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Torstvedtbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstvedtbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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 a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pemneo Dokumentnøkkel: 005YC-VY5BG-DU75U-KV6Q4-78UEO-73ZXF



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. 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.

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 intern 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 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 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. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 005YC-VY5BG-DU75U-KV6Q4-78UEO-73ZXF



# 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."

## Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 07:44:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 005YC-VY5BG-DU75U-KV6Q4-78UEO-73ZXF

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>