



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 899 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roald Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 201 176	1 148 612
Sum inntekter		1 201 176	1 148 612
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	91 280
Annen driftskostnad	1,3,4	585 183	629 352
Sum kostnader		687 874	720 633
Driftsresultat		513 302	427 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		521	1 485
Sum finansinntekter		521	1 485
Annen finanskostnad		73 940	96 142
Sum finanskostnader		73 940	96 142
Netto finans		-73 419	-94 657
Ordinært resultat før skattekostnad		439 884	333 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 884	333 323
Årsresultat		439 884	333 322
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		439 884	333 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	2 332 688	2 332 688
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 332 688
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	574 956	534 681
Sum finansielle anleggsmidler		574 956	534 681
Sum anleggsmidler		2 907 644	2 867 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	45 463	40 944
Sum fordringer		45 463	40 944
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 800	332 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 800	332 116
Sum omløpsmidler		473 263	373 060
SUM EIENDELER		3 380 906	3 240 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-644 058	-1 083 941
Sum opptjent egenkapital		-644 058	-1 083 941
Sum egenkapital	9	-642 258	-1 082 141
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	3 723 031	4 021 387
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	252 000	252 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 975 031	4 273 387
Sum langsiktig gjeld		3 975 031	4 273 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 741	48 813
Annen kortsiktig gjeld		392	371
Sum kortsiktig gjeld		48 133	49 184
Sum gjeld		4 023 164	4 322 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 380 906	3 240 429



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 198265

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 899 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roald Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.05.2022



Organisasjonsnr: 951 899 933
TORGGATA 22 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 201 176	1 148 612
Sum inntekter		1 201 176	1 148 612
Kostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	91 280
Annen driftskostnad	1, 3, 4	585 183	629 352
Sum kostnader		687 874	720 633
Driftsresultat		513 302	427 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		521	1 485
Sum finansinntekter		521	1 485
Annen finanskostnad		73 940	96 142
Sum finanskostnader		73 940	96 142
Netto finans		-73 419	-94 657
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 884	333 323
Årsresultat		439 884	333 322
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		439 884	333 322



Organisasjonsnr: 951 899 933
TORGGATA 22 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	2 332 688	2 332 688
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 332 688
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	574 956	534 681
Sum finansielle anleggsmidler		574 956	534 681
Sum anleggsmidler		2 907 644	2 867 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	45 463	40 944
Sum fordringer		45 463	40 944
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 800	332 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 800	332 116
Sum omløpsmidler		473 263	373 060
SUM EIENDELER		3 380 906	3 240 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-644 058	-1 083 941
Sum opptjent egenkapital		-644 058	-1 083 941
Sum egenkapital	9	-642 258	-1 082 141



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	3 723 031	4 021 387
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	252 000	252 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 975 031	4 273 387
Sum langsiktig gjeld		3 975 031	4 273 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 741	48 813
Annen kortsiktig gjeld		392	371
Sum kortsiktig gjeld		48 133	49 184
Sum gjeld		4 023 164	4 322 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 380 906	3 240 429



Organisasjonsnr: 951 899 933
TORGGATA 22 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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 22 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 03.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z23GT-ELU75-M5LX5-SOE84-572NC-WGMA



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-03 14:07:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZ3GI-ELU75-M5LX5-SOE84-572NC-WGMTA

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>



Styret i Torggata 22 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Generalforsamling Torggt. 22 borettslag 2022

Onsdag 06.04.2022 kl.18:00
Drangedalsv. 30, 3920 Porsgrunn

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 24. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

1. Bytting av vinduer.
2. Bestilling av master-key. Fastsettelse av regler for bruk av denne.
3. Bruk av egen/innleid henger ved dugnad og bruk av sjåfør til dette arbeidet.



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Torggata 22 Borettslag for 2021

Generell informasjon

Torggata 22 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Roald Eriksen, Drangedalsvegen 30
Styremedlem, Anne Thorbjørnsen, Drangedalsvegen 28
Styremedlem, Andre Steinmo Berntsen, Drangedalsvegen 30
Varamedlem, May Lill Malek, Drangedalsvegen 30
Varamedlem, Sebastian Møller Johansen, Drangedalsvegen 26
Varamedlem, Erik Emil Bratten, Drangedalsvegen 28

Antall kvinner: 1 kvinne
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2021 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 13 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Endret husordensregler, fjernet og lagt til punkter. Tillagte punkter: tidspunkt for hundelufting og håndtering av etterlatenskapene etter hunder, Opplysning om lading av biler, tidspunkt for oppstart av arbeid ved oppussing i leiligheter. Fjernet punkt: Trappevask.

Sak vedrørende økning av tilleggsutgifter, trekk for vaskemaskiner/tørketromler, lading av bil.

Fremtidige saker:

Innhente anbud på maling av verandaer, vindskibord og lister rundt inngangsdører, maling av delestreker parkeringsplasser. Innhente anbud på maling av gjerde ved garasjer.

Vurdering av endring av strømleverandør, innhente informasjon om dette.

Fremtidsplaner

Fremtidige saker:

Innhente anbud på maling av verandaer, vindskibord og lister rundt inngangsdører,



maling av delestreker parkeringsplasser. Innhente anbud på maling av gjerde ved garasjer.

Vurdering av endring av strømleverandør, innhente informasjon om dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2022



Disponible midler for Torggata 22 Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	323 877	289 363
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	439 884	333 322
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-10 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-298 356	-287 921
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-40 275	-887
C: Årets endring disponible midler	101 253	34 514
D: Disponible midler 31.12.	425 130	323 877
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	419 641	323 877



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		808 848	733 392	808 900	806 000
Innkrevde felleskostnader renter		83 700	133 020	83 700	84 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		294 588	275 940	294 600	297 100
Andre inntekter		6 000	0	0	9 000
Strømvavgifter		8 040	6 260	7 600	8 040
Sum inntekter		1 201 176	1 148 612	1 194 800	1 204 240
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 413	5 256	5 500	5 600
Styrehonorar	2	90 000	80 000	80 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 690	11 280	11 300	12 700
Forretningsførerhonorar		43 956	42 660	44 000	45 300
Teknisk forvaltningsavtale		9 050	8 791	9 100	9 400
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		1 944	1 890	1 900	2 000
Sikringsfond felleskostnader		1 944	1 836	1 900	2 000
Juridiske tjenester		3 906	13 177	0	0
Brøyting - strøying		22 625	13 158	28 000	28 000
Vedlikehold	3	5 700	46 536	32 000	88 200
Kabel-tv		107 784	82 563	93 300	113 200
Forsikring		41 694	41 061	44 400	45 100
Kommunale avgifter		203 638	228 610	228 800	213 900
Energi, strøm		88 923	46 219	71 000	80 000
Renhold, fellesareal		32 500	41 250	40 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 050	45 328	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		903	1 053	0	0
Drift maskiner		0	339	0	0
Andre driftskostnader	4	9 989	5 208	27 000	27 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		564	0	0	0
Bomiljø		0	817	0	0
Sum driftskostnader		687 874	720 633	721 800	806 000
Driftsresultat		513 302	427 979	473 000	398 240
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		521	1 485	0	0
Rentekostnad		73 940	96 142	83 700	84 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-73 419	-94 657	-83 700	-84 100
Årsresultat		439 884	333 322	389 300	314 140
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		439 884	333 322	0	0
Sum overføringer		439 884	333 322	0	0

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	2 258 640	2 258 640
Tomter	6, 12	54 048	54 048
Innløste garasjer	5, 12	20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 332 688
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	574 956	534 681
Sum finansielle anleggsmidler		574 956	534 681
Sum anleggsmidler		2 907 644	2 867 369
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 489	0
Andre leierestanser		350	0
Andre fordringer	8	8	0
Periodisert kostnad		39 616	40 944
Sum fordringer		45 463	40 944
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		427 800	332 116
Sum bankinnskudd og liknende		427 800	332 116
Sum omløpsmidler		473 263	373 060
SUM EIENDELER		3 380 906	3 240 429

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	9	-644 058	-1 083 941
Sum egenkapital	9	-642 258	-1 082 141
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	3 723 031	4 021 387
Borettsinnskudd	11, 12	252 000	252 000
Sum langsiktig gjeld		3 975 031	4 273 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 741	48 813
Påløpne renter		392	371
Sum kortsiktig gjeld		48 133	49 184
Sum gjeld		4 023 164	4 322 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 380 906	3 240 429

Porsgrunn 31.12.21
Torggata 22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roald Eriksen
Leder

Anne Thorbjørnsen
Styremedlem

Andre Steinmo Berntsen
Styremedlem

Torggata 22 Borettslag



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 413	5 256
Sum	5 413	5 256

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	90 000	80 000
Sum	90 000	80 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	983	45 667
6603 Vedlikehold av el.anlegg	4 142	869
6604 Vedlikehold uteanlegg	575	0
Sum	5 700	46 536

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	96
6462 Containerleie, søppeltømming	5 517	100
6940 Porto	0	17
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	924
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 783	1 775
7790 Andre kostnader	250	1 000
Sum	9 989	5 208

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1116 Innløste garasjer	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 258 640	54 048
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 258 640	54 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 258 640	54 048
Anskaffelsesår :	1950	1950
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	574 956	534 681
Sum	574 956	534 681

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	8	0
Sum	8	0

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	1 800	1 800
2070 Akkumulert resultat	-644 058	-1 083 941
Sum	-642 258	-1 082 141

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12119028386	11480557
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2003
Rentesats:	2.35 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	31.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 716 000	1 980 000
Lånesaldo 01.01:	3 231 587	789 800
Avdrag i perioden:	188 120	110 236
Lånesaldo 31.12:	3 043 467	679 564
Saldo 5 år frem i tid:	2 048 320	115 303

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11480557	3	41 426	124 278
	12	37 706	452 472
	3	34 271	102 813
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119028386	3	185 531	556 593
	12	168 869	2 026 428
	3	153 483	460 449

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	12	252 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 723 031	4 021 387
Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	3 975 031	4 273 387
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	54 048	54 048
Bygninger, garasjer og boder	2 278 640	2 278 640
Sum	2 332 688	2 332 688

Torggata 22 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 22 Borettslag

Styreleder	Roald Eriksen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Anne Thorbjørnsen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Andre Steinmo Berntsen (sign.)	02.03.2022



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 22 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 03.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZZ3GT-ELU75-M5LX5-SOE84-572NC-WGMA



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-03 14:07:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZ3GI-ELU75-M5LX5-SOE84-572NC-WGMTA

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>



Disponible midler for Torggata 22 Borettslag pr. 31.12.21

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.21	Pr. 31.12.20
A: Disponible midler per 01.01.	323 877	289 363
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	439 884	333 322
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-10 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-298 356	-287 921
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-40 275	-887
C: Årets endring disponible midler	101 253	34 514
D: Disponible midler 31.12.	425 130	323 877
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	419 641	323 877



Resultatregnskap pr 31.12.21 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		808 848	733 392	808 900	806 000
Innkrevde felleskostnader renter		83 700	133 020	83 700	84 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		294 588	275 940	294 600	297 100
Andre inntekter		6 000	0	0	9 000
Strømvavgifter		8 040	6 260	7 600	8 040
Sum inntekter		1 201 176	1 148 612	1 194 800	1 204 240
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 413	5 256	5 500	5 600
Styrehonorar	2	90 000	80 000	80 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 690	11 280	11 300	12 700
Forretningsførerhonorar		43 956	42 660	44 000	45 300
Teknisk forvaltningsavtale		9 050	8 791	9 100	9 400
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		1 944	1 890	1 900	2 000
Sikringsfond felleskostnader		1 944	1 836	1 900	2 000
Juridiske tjenester		3 906	13 177	0	0
Brøyting - strøing		22 625	13 158	28 000	28 000
Vedlikehold	3	5 700	46 536	32 000	88 200
Kabel-tv		107 784	82 563	93 300	113 200
Forsikring		41 694	41 061	44 400	45 100
Kommunale avgifter		203 638	228 610	228 800	213 900
Energi, strøm		88 923	46 219	71 000	80 000
Renhold, fellesareal		32 500	41 250	40 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 050	45 328	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		903	1 053	0	0
Drift maskiner		0	339	0	0
Andre driftskostnader	4	9 989	5 208	27 000	27 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		564	0	0	0
Bomiljø		0	817	0	0
Sum driftskostnader		687 874	720 633	721 800	806 000
Driftsresultat		513 302	427 979	473 000	398 240
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		521	1 485	0	0
Rentekostnad		73 940	96 142	83 700	84 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-73 419	-94 657	-83 700	-84 100
Årsresultat		439 884	333 322	389 300	314 140
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		439 884	333 322	0	0
Sum overføringer		439 884	333 322	0	0

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	2 258 640	2 258 640
Tomter	6, 12	54 048	54 048
Innløste garasjer	5, 12	20 000	20 000
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 332 688
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	574 956	534 681
Sum finansielle anleggsmidler		574 956	534 681
Sum anleggsmidler		2 907 644	2 867 369
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 489	0
Andre leierestanser		350	0
Andre fordringer	8	8	0
Periodisert kostnad		39 616	40 944
Sum fordringer		45 463	40 944
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		427 800	332 116
Sum bankinnskudd og liknende		427 800	332 116
Sum omløpsmidler		473 263	373 060
SUM EIENDELER		3 380 906	3 240 429

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.21	Balanse Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	9	-644 058	-1 083 941
Sum egenkapital	9	-642 258	-1 082 141
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	3 723 031	4 021 387
Borettsinnskudd	11, 12	252 000	252 000
Sum langsiktig gjeld		3 975 031	4 273 387
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 741	48 813
Påløpne renter		392	371
Sum kortsiktig gjeld		48 133	49 184
Sum gjeld		4 023 164	4 322 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 380 906	3 240 429

Porsgrunn 31.12.21
Torggata 22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roald Eriksen
Leder

Anne Thorbjørnsen
Styremedlem

Andre Steinmo Berntsen
Styremedlem

Torggata 22 Borettslag



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6701 Revisjon boligselskap	5 413	5 256
Sum	5 413	5 256

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
5330 Styrehonorar	90 000	80 000
Sum	90 000	80 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6601 Vedlikehold bygg	983	45 667
6603 Vedlikehold av el.anlegg	4 142	869
6604 Vedlikehold uteanlegg	575	0
Sum	5 700	46 536

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	96
6462 Containerleie, søppeltømming	5 517	100
6940 Porto	0	17
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	868	648
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	924
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 783	1 775
7790 Andre kostnader	250	1 000
Sum	9 989	5 208

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1116 Innløste garasjer	20 000	20 000
Sum	12	20 000

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 258 640	54 048
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 258 640	54 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 258 640	54 048
Anskaffelsesår :	1950	1950
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	574 956	534 681
Sum	574 956	534 681

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
1505 Restanse forretningsførsel	8	0
Sum	8	0

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2030 Andelskapital	1 800	1 800
2070 Akkumulert resultat	-644 058	-1 083 941
Sum	-642 258	-1 082 141

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12119028386	11480557
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2003
Rentesats:	2.35 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	31.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 716 000	1 980 000
Lånesaldo 01.01:	3 231 587	789 800
Avdrag i perioden:	188 120	110 236
Lånesaldo 31.12:	3 043 467	679 564
Saldo 5 år frem i tid:	2 048 320	115 303

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11480557	3	41 426	124 278
	12	37 706	452 472
	3	34 271	102 813
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119028386	3	185 531	556 593
	12	168 869	2 026 428
	3	153 483	460 449

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.21	Pr 31.12.20
2250 Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	12	252 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.21	Pr31.12.20
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 723 031	4 021 387
Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	3 975 031	4 273 387
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	54 048	54 048
Bygninger, garasjer og boder	2 278 640	2 278 640
Sum	2 332 688	2 332 688

Torggata 22 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 22 Borettslag

Styreleder	Roald Eriksen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Anne Thorbjørnsen (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Andre Steinmo Berntsen (sign.)	02.03.2022