



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 978 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		731 639	675 624
Sum inntekter		731 639	675 624
Kostnader			
Lønnskostnad	2	64 959	43 358
Annen driftskostnad	1,3,4	470 415	398 611
Sum kostnader		535 374	441 970
Driftsresultat		196 265	233 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		731	783
Sum finansinntekter		731	783
Annen finanskostnad		43 653	53 512
Sum finanskostnader		43 653	53 512
Netto finans		-42 922	-52 729
Ordinært resultat før skattekostnad		153 343	180 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 343	180 926
Årsresultat		153 343	180 926
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		153 343	180 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	1 868 583	1 868 583
Sum varige driftsmidler		1 868 583	1 868 583
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	1 122	1 121
Sum finansielle anleggsmidler		1 122	1 121
Sum anleggsmidler		1 869 705	1 869 704
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 447	32 470
Sum fordringer		31 447	32 470
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 391	120 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 391	120 497
Sum omløpsmidler		317 838	152 967
SUM EIENDELER		2 187 543	2 022 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-18 311	-171 655
Sum opptjent egenkapital		-18 311	-171 655
Sum egenkapital	7	-17 111	-170 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	1 966 854	1 953 595
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	208 500	208 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 175 354	2 162 095
Sum langsiktig gjeld		2 175 354	2 162 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 141	23 676
Annen kortsiktig gjeld	11	159	7 355
Sum kortsiktig gjeld		29 300	31 030
Sum gjeld		2 204 655	2 193 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 187 543	2 022 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 278788

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 978 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 24 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arnholdt Dewey
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2021



Organisasjonsnr: 952 978 454
TORGGATA 24 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		731 639	675 624
Sum inntekter		731 639	675 624
Kostnader			
Lønnskostnad	2	64 959	43 358
Annen driftskostnad	1, 3, 4	470 415	398 611
Sum kostnader		535 374	441 970
Driftsresultat		196 265	233 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		731	783
Sum finansinntekter		731	783
Annen finanskostnad		43 653	53 512
Sum finanskostnader		43 653	53 512
Netto finans		-42 922	-52 729
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 343	180 926
Årsresultat		153 343	180 926
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		153 343	180 926



Organisasjonsnr: 952 978 454
TORGGATA 24 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	1 868 583	1 868 583
Sum varige driftsmidler		1 868 583	1 868 583
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	6	1 122	1 121
Sum finansielle anleggsmidler		1 122	1 121
Sum anleggsmidler		1 869 705	1 869 704
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 447	32 470
Sum fordringer		31 447	32 470
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 391	120 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 391	120 497
Sum omløpsmidler		317 838	152 967
SUM EIENDELER		2 187 543	2 022 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-18 311	-171 655
Sum opptjent egenkapital		-18 311	-171 655
Sum egenkapital	7	-17 111	-170 455



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8,10	1 966 854	1 953 595
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	208 500	208 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 175 354	2 162 095
Sum langsiktig gjeld		2 175 354	2 162 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		29 141	23 676
Annen kortsiktig gjeld	11	159	7 355
Sum kortsiktig gjeld		29 300	31 030
Sum gjeld		2 204 655	2 193 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 187 543	2 022 670



Organisasjonsnr: 952 978 454
TORGGATA 24 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Torggata 24 Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	121 937	109 986
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	153 343	180 926
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	13 260	-168 972
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2	-3
C: Årets endring disponible midler	166 601	11 951
D: Disponible midler 31.12.	288 537	121 937
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	283 487	112 139



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		473 976	454 824	473 924	528 200
Innkrevde felleskostnader renter		59 040	48 480	59 000	38 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		171 588	172 320	171 200	200 200
Salgsinntekter		27 035	0	0	0
Sum inntekter		731 639	675 624	704 124	767 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styrehonorar	2	59 000	38 000	38 000	59 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 959	5 358	5 400	8 400
Forretningsførerhonorar		32 412	31 452	32 400	33 400
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 200	1 300
Juridiske tjenester		36 992	0	0	0
Brøyting - strøing		12 500	12 500	15 000	15 000
Plenklipp		875	0	0	0
Vedlikehold	3	108 141	86 687	70 000	70 000
Kabel-tv		39 453	35 855	37 700	37 700
Forsikring		22 182	19 823	21 100	24 000
Kommunale avgifter		167 049	116 572	114 800	168 000
Energi, strøm		29 706	72 831	79 000	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 070	2 100	0	0
Andre driftskostnader	4	5 161	11 065	18 000	18 000
Sum driftskostnader		535 374	441 970	441 300	478 700
Driftsresultat		196 265	233 654	262 824	288 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		731	783	500	0
Rentekostnad		43 653	53 512	59 000	38 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-42 922	-52 729	-58 500	-38 600
Årsresultat		153 343	180 926	204 324	249 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		153 343	180 926	0	0
Sum overføringer		153 343	180 926	0	0

Torggata 24 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	868 583	868 583
Tomter	5, 10	1 000 000	1 000 000
Sum varige driftsmidler		1 868 583	1 868 583
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	1 122	1 121
Sum finansielle anleggsmidler		1 122	1 121
Sum anleggsmidler		1 869 705	1 869 704
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 051	9 798
Andre leierestanser		630	490
Periodisert kostnad		25 766	22 182
Sum fordringer		31 447	32 470
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		286 391	120 497
Sum bankinnskudd og liknende		286 391	120 497
Sum omløpsmidler		317 838	152 967
SUM EIENDELER		2 187 543	2 022 670

Torggata 24 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	-18 311	-171 655
Sum egenkapital	7	-17 111	-170 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	1 966 854	1 953 595
Borettsinnskudd	9, 10	208 500	208 500
Sum langsiktig gjeld		2 175 354	2 162 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 141	23 676
Påløpne renter		159	260
Annen kortsiktig gjeld	11	0	7 095
Sum kortsiktig gjeld		29 300	31 030
Sum gjeld		2 204 655	2 193 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 187 543	2 022 670

Porsgrunn 31.12.20
Torggata 24 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Kim André Nabeit Realfsen
Styremedlem

Gitte Storhaug
Styremedlem

Torggata 24 Borettslag



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	59 000	38 000
Sum	59 000	38 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	13 065	14 576
6602 Vedlikehold VVS	0	31 705
6603 Vedlikehold av el.anlegg	78 876	22 313
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 200	4 563
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 530
6630 Egenandel skader	0	12 000
Sum	108 141	86 687

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 494
6462 Containerleie, søppeltømming	2 271	5 164
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 335
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 582	1 552
7790 Andre kostnader	0	890
Sum	5 161	11 065

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	868 583	1 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	868 583	1 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	868 583	1 000 000
Anskaffelsesår :	1952	1952
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 122	1 121
Sum	1 122	1 121

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



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-18 311	-171 655
Sum	-17 111	-170 455

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.

Torggata 24 Borettslag



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB Bank ASA
Formål:	reh bunnledninger og avløpsrør			Vedlikehold EL-anlegg
Lånenummer:	12133857786	11453280	71778017371	16362072356
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	1999	2001	2020
Rentesats:	1.80 %	1.861 %	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	31.12.2024	31.12.2032	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	1 588 000	1 780 000	200 000
Lånesaldo 01.01:	525 625	430 979	996 991	0
Avdrag i perioden:	26 952	83 031	67 325	9 432
Opptak i perioden:	0	0	0	200 000
Lånesaldo 31.12:	498 672	347 948	929 666	190 568
Saldo 5 år frem i tid:	352 707	0	566 486	94 326

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11453280	2	31 413	62 826
	1	29 647	29 647
	6	28 647	171 882
	3	27 864	83 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133857786	2	45 021	90 042
	1	42 489	42 489
	6	41 056	246 336
	3	39 934	119 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362072356	2	17 205	34 410
	1	16 237	16 237
	6	15 690	94 140
	3	15 261	45 783
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71778017371	2	83 932	167 864
	1	79 212	79 212
	6	76 541	459 246
	3	74 448	223 344

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	208 500	208 500
Sum	10	208 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Torggata 24 Borettslag



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 966 854	1 953 595
Borettsinnskudd	208 500	208 500
Sum	2 175 354	2 162 095
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	1 000 000	1 000 000
Bygninger, garasjer og boder	868 583	868 583
Sum	1 868 583	1 868 583

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	7 095
Sum	0	7 095

Torggata 24 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 24 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 24 Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Gitte Storhaug (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Kim André Nabeit Realfsen (sign.)	05.03.2021



Styret i Torggata 24 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 07.04.2021 kl.18:00

Møterom/kjeller - uteområde avhengig av koronasituasjonen.

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 26. mai kl. 18.00

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 24 Borettslag for 2020

Generell informasjon

Torggata 24 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, Tom Arnholdt Dewey, Skrukkerødtoppen 20
Styremedlem, Gitte Storhaug, Drangedalsv. 36
Styremedlem, Kim André Nabeit Realfsen, Drangedalsvegen 38
Varamedlem, Gisle Solberg, Drangedalsvegen 36
Varamedlem, Hege Nilsen, Drangedalsvegen 36

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 3 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Møtene har blitt holdt digitalt og pr telefon pga corona situasjonen.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Generelt vedlikehold.

Behandle regnskap og budsjett - herunder opptak av lån.

Fremtidsplaner

Generelt vedlikehold.

Behandle regnskap og budsjett.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2021



Disponible midler for Torggata 24 Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	121 937	109 986
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	153 343	180 926
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	13 260	-168 972
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2	-3
C: Årets endring disponible midler	166 601	11 951
D: Disponible midler 31.12.	288 537	121 937
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	283 487	112 139



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		473 976	454 824	473 924	528 200
Innkrevde felleskostnader renter		59 040	48 480	59 000	38 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		171 588	172 320	171 200	200 200
Salgsinntekter		27 035	0	0	0
Sum inntekter		731 639	675 624	704 124	767 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 990	4 842	5 000	5 200
Styrehonorar	2	59 000	38 000	38 000	59 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 959	5 358	5 400	8 400
Forretningsførerhonorar		32 412	31 452	32 400	33 400
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 400
Kontigent NBBL		1 260	1 260	1 300	1 300
Sikringsfond felleskostnader		1 224	1 224	1 200	1 300
Juridiske tjenester		36 992	0	0	0
Brøyting - strøing		12 500	12 500	15 000	15 000
Plenklipp		875	0	0	0
Vedlikehold	3	108 141	86 687	70 000	70 000
Kabel-tv		39 453	35 855	37 700	37 700
Forsikring		22 182	19 823	21 100	24 000
Kommunale avgifter		167 049	116 572	114 800	168 000
Energi, strøm		29 706	72 831	79 000	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 070	2 100	0	0
Andre driftskostnader	4	5 161	11 065	18 000	18 000
Sum driftskostnader		535 374	441 970	441 300	478 700
Driftsresultat		196 265	233 654	262 824	288 300
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		731	783	500	0
Rentekostnad		43 653	53 512	59 000	38 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-42 922	-52 729	-58 500	-38 600
Årsresultat		153 343	180 926	204 324	249 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		153 343	180 926	0	0
Sum overføringer		153 343	180 926	0	0

Torggata 24 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	868 583	868 583
Tomter	5, 10	1 000 000	1 000 000
Sum varige driftsmidler		1 868 583	1 868 583
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	1 122	1 121
Sum finansielle anleggsmidler		1 122	1 121
Sum anleggsmidler		1 869 705	1 869 704
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 051	9 798
Andre leierestanser		630	490
Periodisert kostnad		25 766	22 182
Sum fordringer		31 447	32 470
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		286 391	120 497
Sum bankinnskudd og liknende		286 391	120 497
Sum omløpsmidler		317 838	152 967
SUM EIENDELER		2 187 543	2 022 670

Torggata 24 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	-18 311	-171 655
Sum egenkapital	7	-17 111	-170 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	1 966 854	1 953 595
Borettsinnskudd	9, 10	208 500	208 500
Sum langsiktig gjeld		2 175 354	2 162 095
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 141	23 676
Påløpne renter		159	260
Annen kortsiktig gjeld	11	0	7 095
Sum kortsiktig gjeld		29 300	31 030
Sum gjeld		2 204 655	2 193 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 187 543	2 022 670

Porsgrunn 31.12.20
Torggata 24 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tom Arnholdt Dewey
Leder

Kim André Nabeit Realfsen
Styremedlem

Gitte Storhaug
Styremedlem

Torggata 24 Borettslag



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 990	4 842
Sum	4 990	4 842

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	59 000	38 000
Sum	59 000	38 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	13 065	14 576
6602 Vedlikehold VVS	0	31 705
6603 Vedlikehold av el.anlegg	78 876	22 313
6604 Vedlikehold uteanlegg	16 200	4 563
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 530
6630 Egenandel skader	0	12 000
Sum	108 141	86 687

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 494
6462 Containerleie, søppeltømming	2 271	5 164
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
7720 Generalforsamling/årsmøte	660	1 335
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 582	1 552
7790 Andre kostnader	0	890
Sum	5 161	11 065

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	868 583	1 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	868 583	1 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	868 583	1 000 000
Anskaffelsesår :	1952	1952
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 122	1 121
Sum	1 122	1 121

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



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akumulert resultat	-18 311	-171 655
Sum	-17 111	-170 455

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 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB Bank ASA
Formål:	reh bunnledninger og avløpsrør			Vedlikehold EL-anlegg
Lånenummer:	12133857786	11453280	71778017371	16362072356
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	1999	2001	2020
Rentesats:	1.80 %	1.861 %	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	31.12.2024	31.12.2032	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	1 588 000	1 780 000	200 000
Lånesaldo 01.01:	525 625	430 979	996 991	0
Avdrag i perioden:	26 952	83 031	67 325	9 432
Opptak i perioden:	0	0	0	200 000
Lånesaldo 31.12:	498 672	347 948	929 666	190 568
Saldo 5 år frem i tid:	352 707	0	566 486	94 326

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11453280	2	31 413	62 826
	1	29 647	29 647
	6	28 647	171 882
	3	27 864	83 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133857786	2	45 021	90 042
	1	42 489	42 489
	6	41 056	246 336
	3	39 934	119 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362072356	2	17 205	34 410
	1	16 237	16 237
	6	15 690	94 140
	3	15 261	45 783
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 71778017371	2	83 932	167 864
	1	79 212	79 212
	6	76 541	459 246
	3	74 448	223 344

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

Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		208 500	208 500
Sum	10	208 500	208 500

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Torggata 24 Borettslag orgnr: 952 978 454

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	1 966 854	1 953 595
Borettsinnskudd	208 500	208 500
Sum	2 175 354	2 162 095
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	1 000 000	1 000 000
Bygninger, garasjer og boder	868 583	868 583
Sum	1 868 583	1 868 583

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	7 095
Sum	0	7 095

Torggata 24 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 24 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 24 Borettslag

Styreleder	Tom Arnholdt Dewey (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Gitte Storhaug (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Kim André Nabeit Realfsen (sign.)	05.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 24 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 24 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Porsgrunn, 9. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L1EQQ-5NUXD-I7OMM-X8AMJ-SEIBQ-W8TAJ



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-09 14:39:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: L1EQQ-5WUXD-17OMMM-X8AMJ-SEIBQ-W8TAJ

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>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 24 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 24 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Porsgrunn, 9. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L1EQQ-5NUXD-I7OMMM-X8AMU-SEIBQ-W8TAJ



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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-09 14:39:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: L1EQQ-5WUXD-7TOMM-X8AMJ-SEIBQ-W8TAJ

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>