



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 601  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 581 332	9 512 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 581 332</b>	<b>9 512 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 115 917	1 002 573
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 630	48 659
Annen driftskostnad		4 277 100	4 203 455
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 468 646</b>	<b>5 254 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 112 686</b>	<b>4 257 517</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 521	17 223
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 521</b>	<b>17 223</b>
Annen finanskostnad		2 112 056	1 769 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 112 056</b>	<b>1 769 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 062 535</b>	<b>-1 751 839</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 050 151	2 505 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 425 686	55 425 686
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		190 682	266 312
Sum varige driftsmidler		55 616 368	55 691 997
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer		136 836	
Sum finansielle anleggsmidler		141 836	5 000
Sum anleggsmidler		55 758 204	55 696 997
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 504	279
Andre fordringer		473 820	9 380
Sum fordringer		475 324	9 659
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 635 830	7 807 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 635 830	7 807 172
Sum omløpsmidler		7 111 155	7 816 831
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 869 358</b>	<b>63 513 828</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 600	12 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 600</b>	<b>12 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		36 604 228	38 654 379
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 604 228</b>	<b>-38 654 379</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-36 591 628</b>	<b>-38 641 779</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 697 263	76 663 914
Øvrig langsiktig gjeld		24 939 195	24 803 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 636 458</b>	<b>101 466 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 636 458</b>	<b>101 466 954</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		598 628	482 750
Leverandørgjeld		67 239	39 514
Skyldige offentlige avgifter		76 094	96 688
Annen kortsiktig gjeld		82 568	69 701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>824 528</b>	<b>688 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 460 986</b>	<b>102 155 607</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 869 358</b>	<b>63 513 828</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407536

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 601  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 955 361 601  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 581 332	9 512 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 581 332</b>	<b>9 512 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 115 917	1 002 573
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 630	48 659
Annen driftskostnad		4 277 100	4 203 455
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 468 646</b>	<b>5 254 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 112 686</b>	<b>4 257 517</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 521	17 223
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 521</b>	<b>17 223</b>
Annen finanskostnad		2 112 056	1 769 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 112 056</b>	<b>1 769 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 062 535</b>	<b>-1 751 839</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 050 151	2 505 679
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>



Organisasjonsnr: 955 361 601  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 425 686	55 425 686
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		190 682	266 312
Sum varige driftsmidler		55 616 368	55 691 997
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer		136 836	
Sum finansielle anleggsmidler		141 836	5 000
Sum anleggsmidler		55 758 204	55 696 997
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 504	279
Andre fordringer		473 820	9 380
Sum fordringer		475 324	9 659
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 635 830	7 807 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 635 830	7 807 172
Sum omløpsmidler		7 111 155	7 816 831
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 869 358</b>	<b>63 513 828</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	12 600	12 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	36 604 228	38 654 379
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-36 604 228</b>	<b>-38 654 379</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-36 591 628</b>	<b>-38 641 779</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 697 263	76 663 914
Øvrig langsiktig gjeld	24 939 195	24 803 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>98 636 458</b>	<b>101 466 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>98 636 458</b>	<b>101 466 954</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	598 628	482 750
Leverandørgjeld	67 239	39 514
Skyldige offentlige avgifter	76 094	96 688
Annen kortsiktig gjeld	82 568	69 701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>824 528</b>	<b>688 653</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>99 460 986</b>	<b>102 155 607</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>62 869 358</b>	<b>63 513 828</b>



Organisasjonsnr: 955 361 601  
BORETTLAGET TORVTEIGEN II AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.50

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





# Årsmøte 2023

Borettslaget Torvteigen II AL

29. mars 2023

Selskapsnummer: 6553





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Torvteigen II AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

29. mars 2023 kl. 18:00, Borettslagets felleslokale.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Torvteigen II AL**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Styrets innstilling

- a) Valg av møteleder: Styrets leder, John Breivik
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede, tellekorps
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne, Rikke fra Obos.
- d) Godkjenning av møteinnkallingen,  
Anbefales godkjent. hengt opp info 8 uker før om møtedato og frist for forslag var 20 feb.

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



## Vedlegg

1. 6553 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

### Styrets innstilling

En videreføring fra tidligere år, uten økning

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000, og i tråd med tidligere vedtak deles det opp i flere utbetalinger over styreåret.

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 Styremedlemmer, samt to varapersoner som også er valgkomite.

### Innstilling

Styret legger frem Valgkomiteens innstilling

## Roller og kandidater

### Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Szabo
- Bjørn Øverland

### Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrete Worren
- Oddrun Flø



Sak 5

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- John Breivik  
Styreleder

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christoffer Træen  
Ny nestleder



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Breivik	Torvteigen 26
Nestleder	Oddrun Torild Flø	Torvteigen 2
Styremedlem/sekretær	Grethe Pernille Benjaminsen	Torvteigen 24
Styremedlem	Christoffer Andersen Træen	Torvteigen 16
Styremedlem	Margrete Worren	Torvteigen 14
Varamedlem	Simona Chavdarova	Torvteigen 16
Varamedlem	Anders Janos Szabo	Torvteigen 26

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Grethe Pernille Benjaminsen Torvteigen 24

#### Varadelegert

Anders Janos Szabo Torvteigen 26

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Torvteigen II AL

Borettslaget består av 126 andelsleiligheter.

Borettslaget Torvteigen II AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361601, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 401

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Torvteigen II AL har en ansatt som driftsansvarlig.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret har i 2022 fokusert på gjennomføring av tiltak som har akkumulert seg, og spesielt har vi fått fullført prosjekter på Brannsikringssiden. Derfor er nye brannslukkere innkjøpt til alle leiligheter, branntepper utdelt alle beboere, og nye røykvarslere montert i alle oppganger.

Vi har god dialog med Torvteigen 1 om de arealer vi begge har interesse av og forvalter i fellesskap.

Vi har også gjennomført en rekke sosiale tiltak for beboere, som har blitt godt mottatt.

Det er også installert infrastruktur EI-Bil lading i Lillegarasjen i 2022.

Vi har hatt noen lekkasjer (5-7) på balkonger, som følge av elendig bygningsutførelse under rehabiliteringen.

Styret har hatt omtrentlige månedlige møter, og styret har fungert svært godt.

## Fremtidige planer:

- Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, der bla maling av oppganger står for tur. Dette har blitt utsatt pga sykdom.
- Vi må bytte vannmålere i 2023
- Det er avdekket lukt fra kloakk i enkelte leiligheter, som vil følges opp.
- Det kan bli et behov for maling av enkelte fasader
- En del gjerder må byttes
- Vi holder øye med tak, og tar høyde for behov som oppstår her.
- Det kan komme et pålegg om renovasjonsstasjoner, med påfølgende investering.
  
- Det er flere påkommende punkter i vår bygningsmasse som vil avstedkomme større eller mindre tiltak, men styret søker å ta høyde for disse i sin planlegging. Se også budsjettpost for vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte inntekter fra ladeinntekter for el-bil, garasjeleie, samt utleie av antenneplass til ICE og Telia.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Finansinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt innskuddsrente. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lånerente.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 2 970 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettet med kr 1 752 000 i kommunale avgifter i 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torvteigen II AL.

### Lån

Borettslaget Torvteigen II AL har to lån i Nordea.

Borettslaget har inngått en rentebytteavtale på det største lånet.

En rentebytteavtale kan veldig forenklet forklares som et fastrentelån for bedrifter. Dere betaler en avtalt pris (avtalt kurs 1,94%) og mottar (bytter) i en 3 mnd. NIBOR rente.

Styret inngikk en rentebytteavtale i 2019 på det største lånet. Det er sikret frem til 30.07.2029. Så lenge 3 mnd. NIBOR er høyere enn den avtalte prisen vil borettslaget motta (bli kreditert) med differansen.

Lån 1: Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Lån 2: Lånet har en rentebytteavtale hvor prisavtalen er 1,94%.

Basisrente pr. 31.12.22 var 3,31% + margin 0,85%. Løpetiden er 28 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.



Borettslaget Torvteigen II AL

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

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 BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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:

- 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.

Ålesund, 14. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>7 128 178</b>	<b>5 864 872</b>	<b>7 128 178</b>	<b>6 286 626</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 050 151	2 505 679	1 061 330	-442 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 75 630	48 659	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-163 281	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 966 651	-1 127 751	-1 472 000	-962 000
Innsk. øremerk. bankkto	-681	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-841 551</b>	<b>1 263 306</b>	<b>-410 670</b>	<b>-1 404 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 286 627</b>	<b>7 128 178</b>	<b>6 717 508</b>	<b>4 882 626</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	7 111 155	7 816 831		
Kortsiktig gjeld	-824 528	-688 653		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 286 627</b>	<b>7 128 178</b>		



Borettslaget Torvteigen II AL

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 344 808	9 344 808	9 345 000	9 345 000
Ladeinntekter EL-bil		26 811	0	0	0
Andre inntekter	3	209 713	167 396	96 280	140 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 581 332</b>	<b>9 512 204</b>	<b>9 441 280</b>	<b>9 485 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-912 917	-612 573	-676 750	-815 000
Styrehonorar	5	-203 000	-390 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-75 630	-48 659	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 809	-18 315	-20 200	-20 800
Forretningsførerhonorar		-255 988	-248 915	-254 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-12 558	-7 081	-10 000	-10 000
Kontingenter		-25 200	-25 200	-25 200	-25 200
Drift og vedlikehold	8	-836 540	-773 583	-2 970 000	-2 970 000
Forsikringer		-323 489	-308 594	-346 000	-356 000
Kommunale avgifter	9	-1 643 820	-1 533 507	-1 600 000	-1 752 000
Energi/fyring		-156 229	-154 692	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 842	-890 020	-890 000	-890 000
Andre driftskostnader	10	-154 625	-243 547	-299 800	-147 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 468 646</b>	<b>-5 254 687</b>	<b>-7 501 950</b>	<b>-7 659 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 112 686</b>	<b>4 257 517</b>	<b>1 939 330</b>	<b>1 826 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 521	17 223	10 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 112 056	-1 769 062	-888 000	-2 293 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 062 535</b>	<b>-1 751 839</b>	<b>-878 000</b>	<b>-2 268 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>	<b>1 061 330</b>	<b>-442 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 050 151	2 505 679		



Borettslaget Torvteigen II AL

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 995 686	53 995 686
Tomt	13	380 000	380 000
Leiligheter/lokaler	14	1 050 000	1 050 000
Andre varige driftsmidler	15	190 682	266 312
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
Miljøbankkonto, øremerket		136 836	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 758 204</b>	<b>55 696 997</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 505	279
Forskuddsbetalte kostnader		462 180	3 762
Andre kortsiktige fordringer	17	11 640	5 617
Driftskonto OBOS-banken		4 541 856	5 732 159
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 672	59 313
Sparekonto OBOS-banken		2 045	2 028
Sparekonto OBOS-banken II		1 649 703	1 609 740
Innestående i andre banker		400 555	403 932
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 111 155</b>	<b>7 816 831</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 869 358</b>	<b>63 513 828</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 126 * 100		12 600	12 600
Udekket tap	18	-36 604 228	-38 654 379
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-36 591 628</b>	<b>-38 641 779</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	73 697 263	76 663 914
Borettsinnskudd	20	24 803 040	24 803 040
Avsetning bomiljøtiltak	21	136 155	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>98 636 458</b>	<b>101 466 954</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		67 239	39 514
Skyldige offentlige avgifter	22	76 094	96 688
Påløpte renter		437 562	321 667
Påløpte avdrag		161 066	161 083
Annen kortsiktig gjeld	23	82 568	69 701
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>824 528</b>	<b>688 653</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 869 358</b>	<b>63 513 828</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	114 815 640	114 815 640
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 12.02.2023  
Styret i Borettslaget Torvteigen II AL

John Breivik /s/

Christoffer Andersen Træen /s/

Margrete Worren /s/

Oddrun Torild Flø /s/

Grethe Pernille Benjaminsen /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 496 576
Telenor	848 232
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 344 808</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	110 400
Lokale-/lagerleie	9 500
Utleie antenneplass ICE Communication	46 446
Utleie antenneplass Telia	26 267
Salg av tilhenger	8 000
Brøyting 6 timer	5 100
Salg av snøfreser	4 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>209 713</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-674 448
Overtid	-7 920
Påløpte feriepenger	-82 380
Fri bil, tlf etc.	-361
Arbeidsgiveravgift	-136 504
Yrkesskadeforsikring	-1 702
Arbeidsklær	-9 603

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-912 917**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og må etablere pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

Honorar til styret for perioden 2021/2022 er delutbetalt med kr 203 0000 i henhold til ny praksis.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 740, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 809.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 620
Takstrapp, Ingeniør Rune Stavseng	-7 938

**SUM KONSULENTHONORAR** **-12 558**



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-216 366
Drift/vedlikehold VVS	-12 177
Drift/vedlikehold elektro	-244 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 159
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-523
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-836 540</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-429 316
Kommunale avgifter	-1 214 504
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 643 820</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 499
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 198
Verktøy og redskaper	-4 098
Driftsmateriell	-11 916
Lyspærer og sikringer	-3 299
Vaktmestertjenester	-12 044
Andre fremmede tjenester	-2 700
Kontor- og datarekvisita	-1 317
Trykksaker	-3 971
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 740
Andre kontorkostnader	-1 006
Porto	-260
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 091
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 881
Forsikringer/avgifter biler	-5 633
Bilgodtgjørelse	-2 384
Bank- og kortgebyr	-3 941
Velferdskostnader	-8 068
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-154 625</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 661
Renter bank	271
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>49 521</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-695 053
Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 416 705
Renter på leverandørgjeld	-134
Andre rentekostnader	-164
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 112 056</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	53 995 686
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 995 686</b>

Tomten ble kjøpt i 1983 for 380 000.

Gnr.139/bnr.401

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**LEILIGHETER**

Lokaler	1 050 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1 050 000</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

ATV

Tilgang 2021	118 414	
Avskrevet tidligere	-1 974	
Avskrevet i år	-23 683	

92 757

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2020	24 049	
Avskrevet tidligere	-7 415	
Avskrevet i år	-4 810	

11 824

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2021	25 877	
Avskrevet tidligere	-3 450	
Avskrevet i år	-5 175	

17 252

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2021	18 990	
Avskrevet tidligere	-1 899	
Avskrevet i år	-3 798	

13 293

Gressklipper

Tilgang 2019	127 980	
Avskrevet tidligere	-61 857	
Avskrevet i år	-25 596	

40 527

Vann- og støvsuger

Tilgang 2019	28 778	
Avskrevet tidligere	-12 470	
Avskrevet i år	-5 755	

10 553

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	20 438	
Avskrevet tidligere	-9 149	
Avskrevet i år	-6 813	

4 476

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**190 682**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-75 630**

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Ålesund Barnehager SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: 5000 Balanseført verdi: 5000



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	11 640
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 640</b>

**NOTE: 18**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 336 086	
Nedbetalt i år	966 651	
		-25 697 263

Nordea

Lånet har en rentebytteavtale hvor prisavtalen er 1,94%.

Basisrente pr. 31.12.22 var 3,31% + margin 0,85%. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		-48 000 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-73 697 263</b>
------------------------------------	--------------------

Rentebytteavtalen ble inngått 2019 og er sikret frem til 30.07.2029. Så lenge 3 mnd NIBOR er høyere enn den avtalte prisen vil borettslaget motta (bli kreditert) med differansen. Det vil si at når basisrenten er høyere en 1,94% så vil borettslaget bli kreditert differansen.



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Nordea	Første avdrag er 29/10-2027
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2027</b>	
8, 19, 30, 41, 56, 59		1 200
76, 79, 96, 99, 118, 121		1 200
2, 5, 13, 16, 24, 27		1 350
35, 38, 50, 53, 70, 73		1 350
90, 93, 106, 109, 112, 115		1 350
3, 12, 25, 34, 107, 108		1 400
1, 4, 6, 14, 15, 17		1 800
23, 26, 28, 36, 37, 39		1 800
45, 46, 47, 48, 49, 51		1 800
52, 54, 65, 66, 67, 68		1 800
69, 71, 72, 74, 85, 86		1 800
87, 88, 89, 91, 92, 94		1 800
105, 110, 111, 113, 114, 116		1 800
7, 9, 10, 11, 18, 20		1 900
21, 22, 29, 31, 32, 33		1 900
40, 42, 43, 44, 55, 57		1 900
58, 60, 61, 62, 63, 64		1 900
75, 77, 78, 80, 81, 82		1 900
83, 84, 95, 97, 98, 100		1 900
101, 102, 103, 104, 117, 119		1 900
120, 122, 123, 124, 125, 126		1 900

## NOTE: 20

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-24 803 040
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-24 803 040</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-136 155
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-136 155</b>

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-41 672
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 422
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-76 094</b>

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-82 380
Gebyrer	-188
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-82 568</b>

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 803 040
Pantelån	73 697 263
Påløpte avdrag	161 066
<b>TOTALT</b>	<b>98 661 369</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 995 686
Tomt	380 000
<b>TOTALT</b>	<b>54 375 686</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20573828. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Ladeanlegg	
2018	Rehabilitering av garasjer	Betong- og armerings- skader reparert. Tak og vegger i begge garasjer malt med CO2 bremsende maling. Elektrisk korrosjonsbeskyttelse av armering, installert.
2016	Nye leddporter	- Nye leddporter av typen Crawford montert på hovedgarasjeanlegg.
2014	Boning gulv	- Bonet alle gulv i trappeganger og fellesareal
2014	Lekeplass	- Lekeplass med nye lekeapparater montert.
2014	El-sjekk	- El-sjekk utført av Acell.
2013	Lyskilder	- Skiftet til led lys i garasjeanlegg (170 Stk.) og oppganger (50 stk.). - Utendørs lavenergi/lyssensor. - Lyktestolper lavenergi (12 stk.).
2012	Bygning	- Oppført bygning, kaldt lager med traktorgarasje.
2011	Fasaderehabilitering	- Rehabilitering og oppgradering av fasader, terrasser og nye vindu/hoveddører. Nye brann- og lyddører til leilighetene.
2005	Tak	- Skiftet takfolie og beslag gesimser 2005/2010



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**Selskapsnummer:** 6553 **Selskapsnavn:** Borettslaget Torvteigen II AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Velkommen til Årsm

regnskap regnskapsåret 2022 for 955361601

Borettslaget Torvteigen II AL 29. mars 2023

## Saksliste

🔗 Forhåndsvis innkallingen

Sak 1

**Konstituering**



Sak 2

**Årsrapport og årsregnskap**



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**



Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**



Sak 5

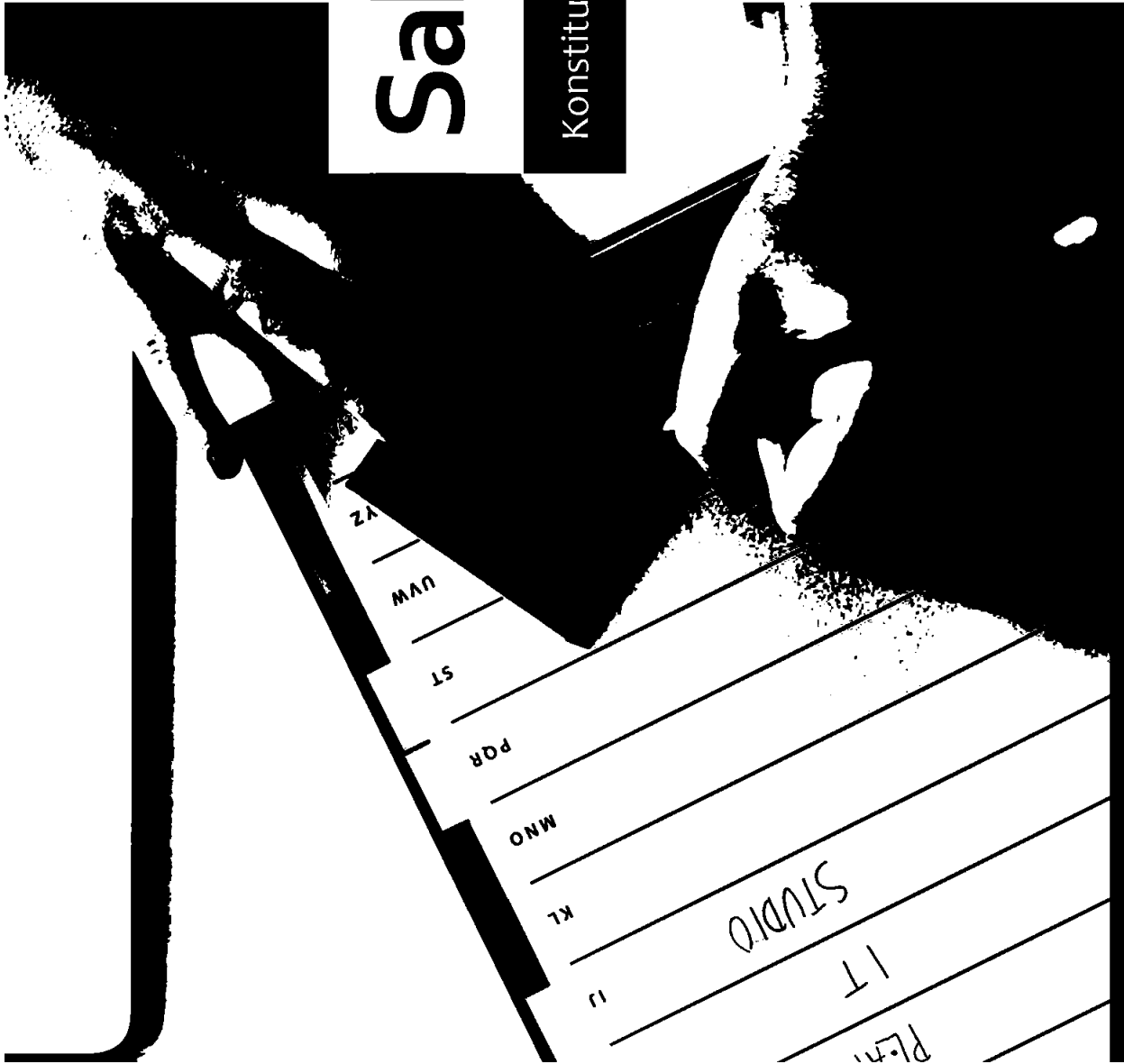
**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**



Sak 6

**Vedtektsendring**



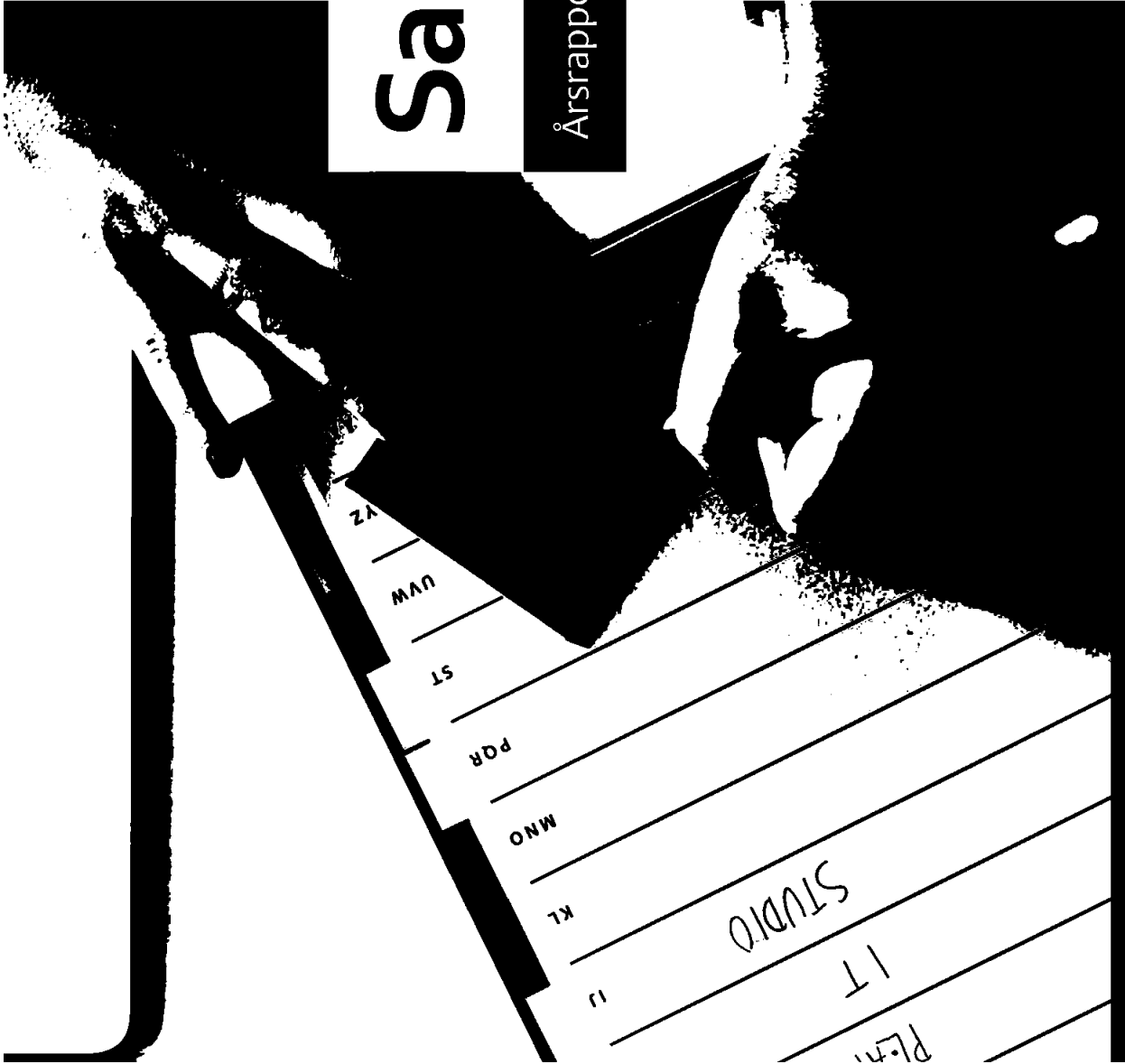


# Sak 1

## Konstituering

- **Styrets innstilling**

- a) Valg av møteleder: Styrets leder, John Breivik
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede til teltet
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eieprotokollvitne, Rikke fra Obos fører protokoll.
- d) Godkjenning av møteinnkallingen, Anbefales godkjent. hengt opp info 8 uker før om møtedafrist for forslag var 20 feb.



# Sak 2

## Årsrapport og regnskap

### Styreleder John Breivik presenterer Årsrapport

### Tall presenteres av Rikke fra OBOS

### Styrets innstilling

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

# Årsrapport

## Styret

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling 5. okt har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styrets Leder John Breivik Torvteigen 26

Nestleder Oddrun Torild Flø Torvteigen 2

Styremedlem/sekretær Grethe Pernille Benjaminsen  
Torvteigen 24

Styremedlem Christoffer Andersen Træen Torvteigen 16

Styremedlem Margrete Worren Torvteigen 14

Varamedlem Simona Chavdarova Torvteigen 16

Varamedlem Anders Janos Szabo Torvteigen 26

## Styrets arbeid

Styret har i 2022 fokusert på gjennomføring av tiltak som har akkumulert seg, og spesielt har vi fått fullført prosjekter på Brannsikringssiden.

Derfor er nye brannslukkere innkjøpt til alle leiligheter, brannutdelt alle beboere, og nye røykvarslere montert i alle opp

Vi har god dialog med Torvteigen 1 om de arealer vi begge er interessert i og forvalter i fellesskap.

Vi har også gjennomført en rekke sosiale tiltak for beboere og blitt godt mottatt.

Det er også installert infrastruktur El-Bil lading i Lillegårdsparasje

Vi har hatt noen lekkasjer (5-7) på balkonger, som følge av bygningstiltak under rehabiliteringen.

Styret har hatt omtrentlige månedlige møter, og styret har vært svært godt.

Vi er transparente i vårt arbeid, og bruker [torvteigen2@styreromet.no](mailto:torvteigen2@styreromet.no) som felles mailadresse

# Årsrapport

## Våre utfordringer:

Sykemeldt vaktmester siden nov 22

Brøyting mv har blitt utført på frivillig kapasitet.

Renex har utført andre områder, som renovasjon ol.

Vi har oppdaget store avvik:

Ikke avklart mellom styret og OBOS ifht ansvar for sykepenger, refusjoner mv. Det gjør at regnskap viser svært høy belastning på lønn.

Brl hadde ikke OTP avtale

Etterslep på oppgaver, vanskelige saker opp mot beboere - har gjort at vi har hatt et utfordrende halvår.

Vanskelig dialog og forståelse rundt Rentebytteavtale, vi har bundet renten på halvparten av lånet – som sikrer en god likviditet fremover.

## Styrets planer

Fremtidige planer:

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, der bla maling av oppstår for tur. Dette har blitt utsatt pga sykdom.

Vi må bytte vannmålere i 2023

Det er avdekket lukt fra kloakk i enkelte leiligheter, som vi opp.

Det kan bli et behov for maling av enkelte fasader

En del gjerder må byttes

Vi holder øye med tak, og tar høyde for behov som oppstår

Det kan komme et pålegg om renovasjonsstasjoner, med påfølgende investering.

Det er flere påkommende punkter i vår bygningsmasse som avstedkomme større eller mindre tiltak, men styret søker å for disse i sin planlegging.

Se også budsjettpost for vedlikehold.



# Regnskap 2022

Presenteres av Rikke fra OBOS

Arsregnskapsskapså

TR  
rese  
55361601

# Tabell

Endringer i disponible midler

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 128 178</b>	<b>5 864 872</b>	<b>7 128 178</b>	<b>6 286 626</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 050 151	2 505 679	1 061 330	-442 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	75 630	48 659	0	0
Fradrags kjøpesum anl.midler	15	0	-163 281	0	0
Fradrags for avdrag på langs. lån	19	-2 966 651	-1 127 751	-1 472 000	-962 000
Innsk. øremerk. bankkto		-681	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-841 551</b>	<b>1 263 306</b>	<b>-410 670</b>	<b>-1 404 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 286 627</b>	<b>7 128 178</b>	<b>6 717 508</b>	<b>4 882 626</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 111 155	7 816 831		
Kortsiktig gjeld		-824 528	-688 653		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 286 627</b>	<b>7 128 178</b>		

# Tabell

Resultat, inntektsposter

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 344 808	9 344 808	9 345 000	9 345 000
Ladeinntekter EL-bil		26 811	0	0	0
Andre inntekter	3	209 713	167 396	96 280	140 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 581 332</b>	<b>9 512 204</b>	<b>9 441 280</b>	<b>9 485 000</b>

# Tabell

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-674 448
Overtid	-7 920
Pålepte feriepenger	-82 380
Fri bil, tlf etc.	-361
Arbeidsgiveravgift	-136 504
Yrkeskadeforsikring	-1 702
Arbeidsklær	-9 603
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-912 917</b>

Det har gjennomrøttlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og må etablere pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

Honorar til styret for perioden 2021/2022 er delubetalt med kr 203 000 i henhold til ny praksis.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 740, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-216 366
Drift/vedlikehold VVS	-12 177
Drift/vedlikehold elektro	-244 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 713
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 159
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader døgner	-523
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-836 540</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-429 316
Kommunale avgifter	-1 214 504
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 643 820</b>

## Resultat, Driftskostnader

### DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-912 917	-612 573	-676 750
Styrehonorar	5	-203 000	-390 000	-250 000
Avskrivninger	15	-75 630	-48 659	0
Revisjonshonorar	6	-19 809	-18 315	-20 200
Forretningsførerhonorar		-255 988	-248 915	-254 000
Konsulenthonorar	7	-12 558	-7 081	-10 000
Kontingenter		-25 200	-25 200	-25 200
Drift og vedlikehold	8	-836 540	-773 583	-2 976 000
Forsikringer		-323 489	-308 594	-346 000
Kommunale avgifter	9	-1 643 820	-1 533 507	-1 606 000
Energiføring		-156 229	-154 692	-166 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 842	-890 020	-898 000
Andre driftskostnader	10	-154 625	-243 547	-296 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 468 646</b>	<b>-5 254 687</b>	<b>-7 506 950</b>

### DRIFTSRESULTAT

		4 112 686	4 257 517	1 938 330
--	--	-----------	-----------	-----------

# Note 10

## NOTE: 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 4
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 1
Verktøy og redskaper	-4 0
Driftsmateriell	-11 9
Lyspærer og sikringer	-3 2
Vaktmester tjenester	-12 0
Andre fremmede tjenester	-2 7
Kontor- og datarekvisita	-1 3
Trykksaker	-3 9
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 5
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 7
Andre kontorkostnader	-1 0
Porto	-2
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 0
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 8
Forsikringer/avgifter biler	-5 6
Bilgodtgjørelse	-2 3
Bank- og kortgebyr	-3 9
Velferdskostnader	-8 0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>154 6</b>

Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 955361601

Legge til en bunntekst

TR  
rese

# Tabell

Resultat, finans og disposisjonon.

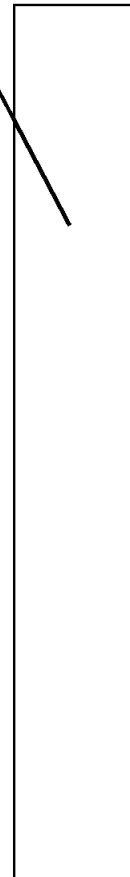
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>4 112 686</b>	<b>4 257 517</b>	<b>1 939 330</b>	<b>1 826 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	49 521	17 223	10 000
Finanskostnader	12	-2 112 056	-1 769 062	-888 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>-2 062 535</b>	<b>-1 751 839</b>	<b>-878 000</b>	<b>-2 268 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>2 050 151</b>	<b>2 505 679</b>	<b>1 061 330</b>	<b>-442 000</b>

Overføringer:

Reduksjon udekket tap

2 050 151

2 505 679



# Tabell

## Balance



### NOTE: 13

#### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi: 1983

#### SUM BYGNINGER

Tomten ble kjøpt i 1983 for 380 000.  
Gnr.139/bnr.401

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

### NOTE: 18

#### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 126 \* 100

Udekket tap

12 600

18 -36 604 228

### SUM EGENKAPITAL

-36 591 628

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån

Borettsinnskudd

Avsetning bomljøtiltak

19 73 697 263

20 24 803 040

21 136 155

### SUM LANGSIKTIG GJELD

98 636 458

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Påløpte renter

Påløpte avdrag

Annene kortsiktig gjeld

67 239

22 76 894

437 562

161 666

82 568

### SUM KORTSIKTIG GJELD

824 928

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

62 869 558

Pantstillelse

Garantiansvar

24 114 815 210

0

955361601

TR  
rese

# LÅN

## NOTE: 19

### PANTE- OG GJELDSBREVLAN

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -29 000 000

Nedbetalt tidligere 2 336 086

Nedbetalt i år 966 651

Nordea

Lånet har en rentebytteavtale hvor prisavtalen er 1,94%.

Basisrente pr. 31.12.22 var 3,31% + margin 0,85%. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019 -50 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 2 000 000

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN

Rentebytteavtalen ble inngått 2019 og er sikret frem til 30.07.2029. Så lenge 3 mnd

NIBOR er høyere enn den avtalte prisen vil borettslaget motta (bli kreditert) med differansen. Det vil si at når basisrenten er høyere en 1,94% så vil borettslaget bli kreditert differansen.

Legge til en bunntekst

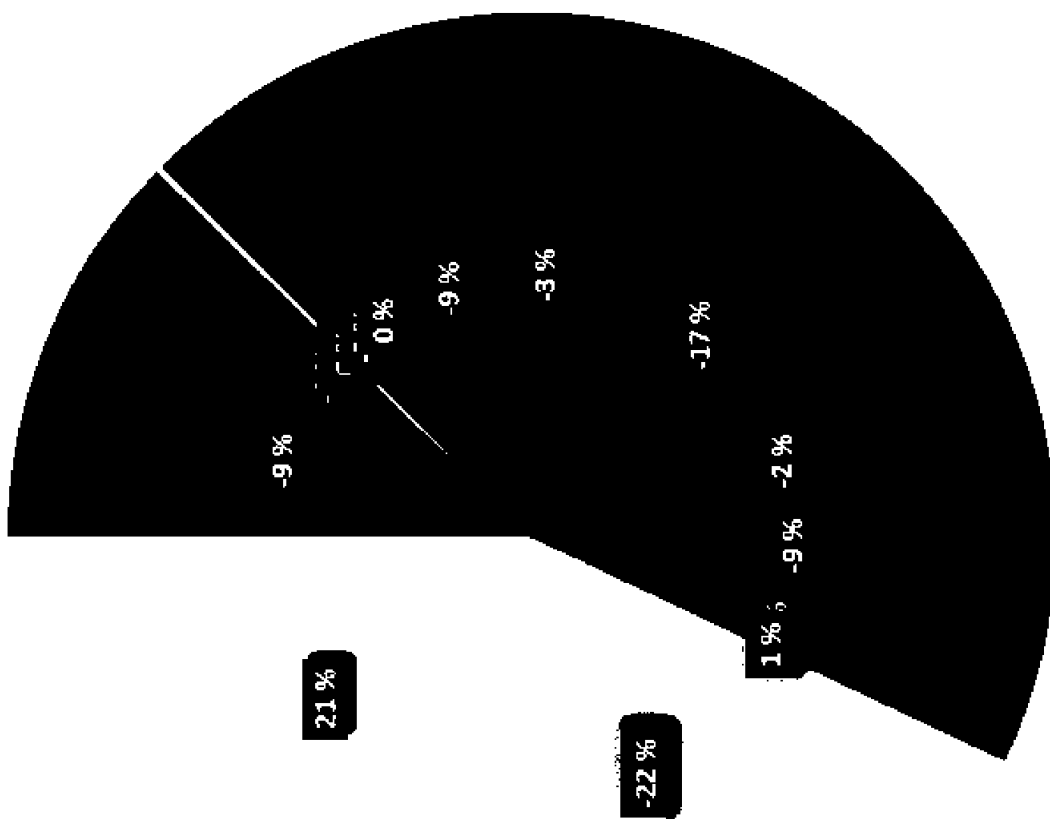
# Hva går felleskostnadene til:

## De store er:

- Årsresultat 21%
- (midler til nedbetaling av lån)
- Renter på lån 22%
- Kommunale avgifter 17% øker
- Personalkost 9% (?)
- Drift og vedlikehold 9%
- Kabel TV 9%

Styre, forr førsel og forsikring  
ligger alle på 2-3%

## Diagramtittel



# Revisjon



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

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

[www.ey.no](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

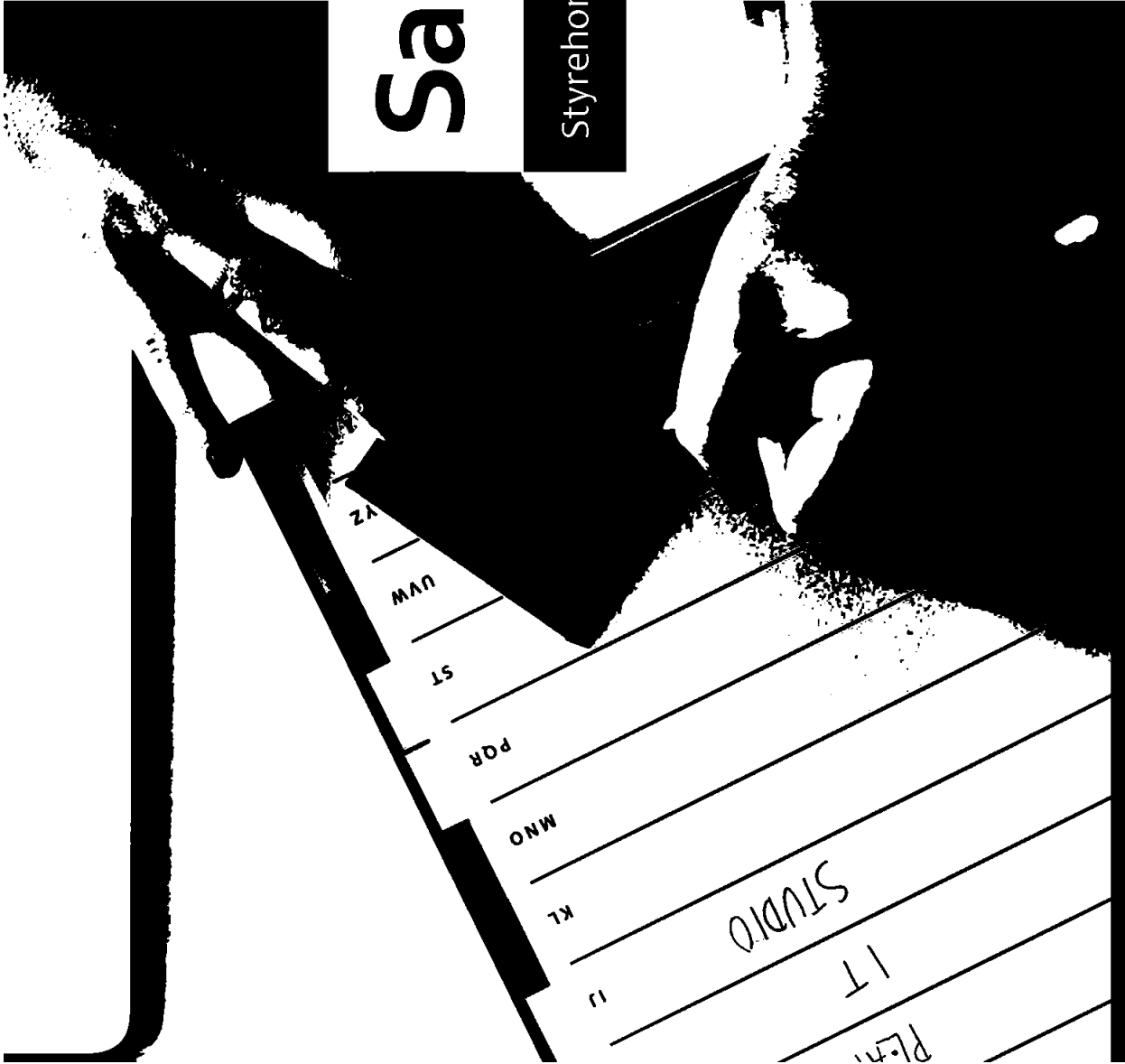
Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Legge til en bunntekst

# Forslag til vedtak

Årsmelding og regnskap vedtas som  
Borettslaget Torvteigen II AL sitt regnskap for 2022

Legge til en bunntekst



# Sak 3

Styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

## Styrets innstilling

En videreføring fra tidligere år, uten økning

# Sak 4

Valg

Verv og kandidater

**Styremedlem**

2 år

Anders Szabo

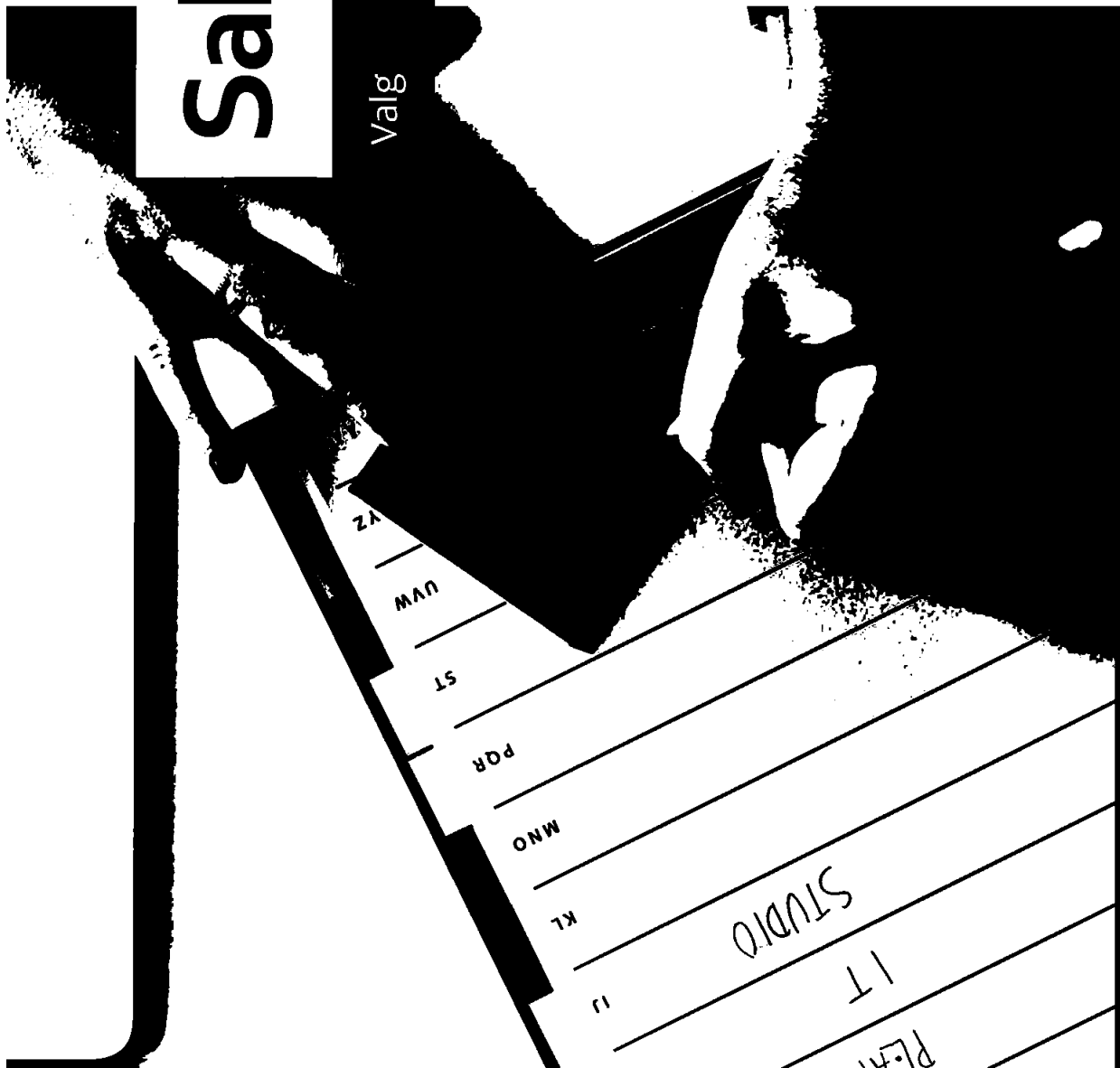
Bjørn Øverland

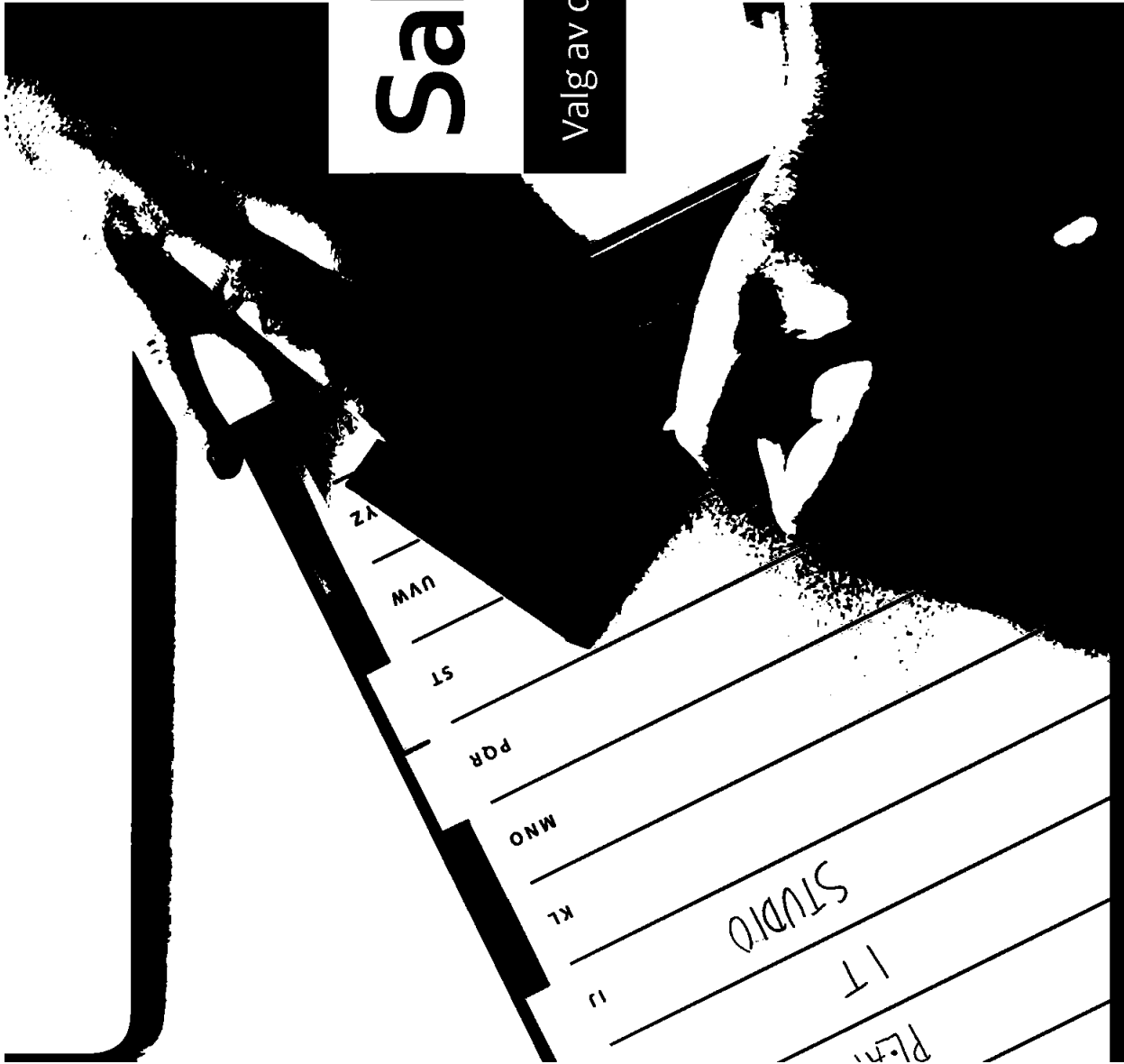
**Varamedlem**

1 år

Margrete Worren

Oddrun Flø





### Informasjon om verv

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og vararepresentantene sitter i ett år.

# Sak 5

Valg av delegater til OBOS GF, Forslag:

Delegat 1 år

John Breivik  
Styreleder

Varadelegat 1 år

Christoffer Træen  
Ny nestleder

# Sak 6

## Vedtektsendring

Innkommet forslag, behandlet etter oversendt til OBOS for trykking:

Endring av vedtekter

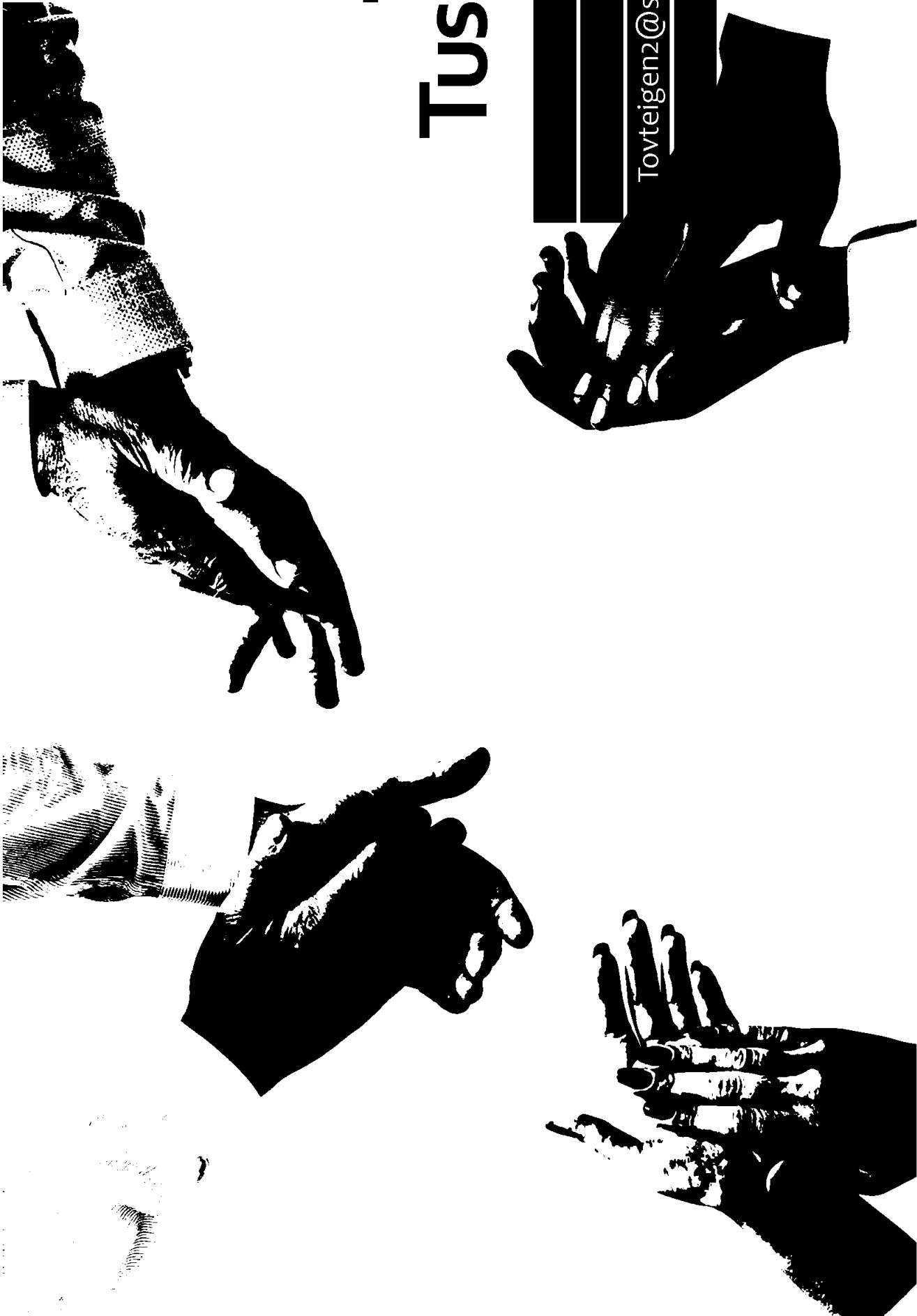
**1-2 Forretningskontor, forretningsfører og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Alesund Kommune og har forretningskontor i Alesund Kommune

(2) Borettslaget er tilknyttet Alesund Boligbyggelag som er forretningsfører

Forslag er å ta bort 1-2(2) da ÅBO ikke lenger eksisterer, og det ikke er nødvendig for B ha det i vedtektene.

**Styret anbefaler vedtektsendring**



# Tusent

John Br

9265

Tovteigen2@styro:nme

Styrel

egn

et 2022 for 955361601

TR  
rese