



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 899 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 22 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: Roald Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 03.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 148 612	1 094 964
Sum inntekter		1 148 612	1 094 964
Kostnader			
Lønnskostnad	2	91 280	102 690
Annen driftskostnad	1,3,4	629 352	539 346
Sum kostnader		720 633	642 036
Driftsresultat		427 979	452 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 485	2 529
Sum finansinntekter		1 485	2 529
Annen finanskostnad		96 142	115 097
Sum finanskostnader		96 142	115 097
Netto finans		-94 657	-112 568
Ordinært resultat før skattekostnad		333 323	340 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		333 323	340 360
Årsresultat		333 322	340 360
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		333 322	340 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 332 688	2 322 688
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 322 688
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	534 681	533 794
Sum finansielle anleggsmidler		534 681	533 794
Sum anleggsmidler		2 867 369	2 856 482
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		40 944	41 061
Sum fordringer		40 944	41 061
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 116	299 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 116	299 513
Sum omløpsmidler		373 060	340 574
SUM EIENDELER		3 240 429	3 197 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 083 941	-1 417 264
Sum opptjent egenkapital		-1 083 941	-1 417 264
Sum egenkapital	8	-1 082 141	-1 415 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	4 021 387	4 309 308
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	252 000	252 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 273 387	4 561 308
Sum langsiktig gjeld		4 273 387	4 561 308
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 813	43 561
Annen kortsiktig gjeld	12	371	7 650
Sum kortsiktig gjeld		49 184	51 211
Sum gjeld		4 322 571	4 612 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 240 429	3 197 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 391189

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 899 933
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA 22 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: Roald Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 951 899 933
TORGGATA 22 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 148 612	1 094 964
Sum inntekter		1 148 612	1 094 964
Kostnader			
Lønnskostnad	2	91 280	102 690
Annen driftskostnad	1, 3, 4	629 352	539 346
Sum kostnader		720 633	642 036
Driftsresultat		427 979	452 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 485	2 529
Sum finansinntekter		1 485	2 529
Annen finanskostnad		96 142	115 097
Sum finanskostnader		96 142	115 097
Netto finans		-94 657	-112 568
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		333 323	340 360
Årsresultat		333 322	340 360
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		333 322	340 360



Organisasjonsnr: 951 899 933
TORGGATA 22 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,11	2 332 688	2 322 688
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 322 688
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	534 681	533 794
Sum finansielle anleggsmidler		534 681	533 794
Sum anleggsmidler		2 867 369	2 856 482
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		40 944	41 061
Sum fordringer		40 944	41 061
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 116	299 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 116	299 513
Sum omløpsmidler		373 060	340 574
SUM EIENDELER		3 240 429	3 197 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 083 941	-1 417 264
Sum opptjent egenkapital		-1 083 941	-1 417 264
Sum egenkapital	8	-1 082 141	-1 415 464



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	4 021 387	4 309 308
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	252 000	252 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 273 387	4 561 308
Sum langsiktig gjeld		4 273 387	4 561 308
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		48 813	43 561
Annen kortsiktig gjeld	12	371	7 650
Sum kortsiktig gjeld		49 184	51 211
Sum gjeld		4 322 571	4 612 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 240 429	3 197 055



Organisasjonsnr: 951 899 933
TORGGATA 22 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 22 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 regnskapskikk.

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.	289 363	104 736
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	333 322	340 360
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-10 000	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-287 921	-273 190
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-887	117 457
C: Årets endring disponible midler	34 514	184 627
D: Disponible midler 31.12.	323 877	289 363
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	323 877	289 363



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		733 392	703 548	733 400	808 900
Innkrevde felleskostnader renter		133 020	104 004	133 100	83 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		275 940	280 512	275 900	294 600
Andre inntekter		0	1 500	3 600	0
Strørmavgifter		6 260	5 400	5 800	7 600
Sum inntekter		1 148 612	1 094 964	1 151 800	1 194 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 256	5 100	5 300	5 500
Styrehonorar	2	80 000	90 000	90 000	80 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 280	12 690	12 700	11 300
Forretningsførerhonorar		42 660	41 472	42 800	44 000
Teknisk forvaltningsavtale		8 791	8 532	8 800	9 100
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		1 890	1 890	1 900	1 900
Sikringsfond felleskostnader		1 836	1 836	1 800	1 900
Juridiske tjenester		13 177	12 600	0	0
Brøyting - strøing		13 158	22 947	28 000	28 000
Vedlikehold	3	46 536	50 515	162 000	32 000
Kabel-tv		82 563	64 584	67 800	93 300
Forsikring		41 061	36 637	38 900	44 400
Kommunale avgifter		228 610	170 636	167 600	228 800
Energi, strøm		46 219	73 347	71 000	71 000
Renhold, fellesareal		41 250	32 500	34 200	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		45 328	5 180	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 053	784	0	0
Drift maskiner		339	198	0	0
Andre driftskostnader	4	5 208	6 988	27 000	27 000
Bomiljø		817	0	0	0
Sum driftskostnader		720 633	642 036	763 400	721 800
Driftsresultat		427 979	452 928	388 400	473 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 485	2 529	1 500	0
Rentekostnad		96 142	115 097	133 100	83 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-94 657	-112 568	-131 600	-83 700
Årsresultat		333 322	340 360	256 800	389 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		333 322	340 360	0	0
Sum overføringer		333 322	340 360	0	0

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	2 258 640	2 258 640
Tomter	6, 11	54 048	54 048
Innløste garasjer	5, 11	20 000	10 000
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 322 688
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	534 681	533 794
Sum finansielle anleggsmidler		534 681	533 794
Sum anleggsmidler		2 867 369	2 856 482
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		40 944	41 061
Sum fordringer		40 944	41 061
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		332 116	299 513
Sum bankinnskudd og liknende		332 116	299 513
Sum omløpsmidler		373 060	340 574
SUM EIENDELER		3 240 429	3 197 055

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	8	-1 083 941	-1 417 264
Sum egenkapital	8	-1 082 141	-1 415 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	4 021 387	4 309 308
Borettsinnskudd	10, 11	252 000	252 000
Sum langsiktig gjeld		4 273 387	4 561 308
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 813	43 561
Påløpne renter		371	589
Annen kortsiktig gjeld	12	0	7 061
Sum kortsiktig gjeld		49 184	51 211
Sum gjeld		4 322 571	4 612 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 240 429	3 197 055

Porsgrunn 31.12.20
Torggata 22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roald Eriksen
Leder

Anne Thorbjørnsen
Styremedlem

May-Britt Jenssen
Styremedlem

Torggata 22 Borettslag



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for 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	5 256	5 100
Sum	5 256	5 100

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	80 000	90 000
Sum	80 000	90 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	45 667	10 982
6603 Vedlikehold av el.anlegg	869	39 533
Sum	46 536	50 515

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	96	0
6462 Containerleie, søppeltømming	100	100
6940 Porto	17	190
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	2 006
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 775	1 755
7790 Andre kostnader	1 000	1 660
Sum	5 208	6 988

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1116 Innløste garasjer	20 000	10 000
Sum	20 000	10 000

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

Note 6 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	534 681	533 794
Sum	534 681	533 794

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

Torggata 22 Borettslag



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 800	1 800
2070 Akkumulert resultat	-1 083 941	-1 417 264
Sum	-1 082 141	-1 415 464

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.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12119028386	11480557
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2003
Rentesats:	2.10 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	31.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 716 000	1 980 000
Lånesaldo 01.01:	3 412 826	896 482
Avdrag i perioden:	181 239	106 682
Lånesaldo 31.12:	3 231 587	789 800
Saldo 5 år frem i tid:	2 245 939	230 168

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11480557	3	48 146	144 438
	12	43 823	525 876
	3	39 830	119 490
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119028386	3	196 998	590 994
	12	179 307	2 151 684
	3	162 970	488 910

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	11	252 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 021 387	4 309 308
Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	4 273 387	4 561 308
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	54 048	54 048
Bygninger, garasjer og boder	2 278 640	2 268 640
Sum	2 332 688	2 322 688

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	7 061
Sum	0	7 061

Torggata 22 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 22 Borettslag

Styreleder	Roald Eriksen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	May-Britt Jenssen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Anne Thorbjørnsen (sign.)	26.03.2021



Styret i Torggata 22 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 05.05.2021 kl.18:00
Møtested er ikke fastsatt

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

Leder: 2 år

Nestleder: 1 år

Sekretær: 2 år

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

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

Ønske om oppsett av varmpumpe(beboer Torild Wang).



Håndtering av avfall.

Oppmaling av hvite streker mellom parkeringsplasser. Dette var en sak som var oppe og godkjent på generalforsamling i fjor, mot at beboere skulle gjøre et lite forarbeid før maling. Siden noen ikke oppfylte dette kravet, ble ikke dette punktet gjennomført i fjor. Saken gjenoptas derfor i år.

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



Årsmelding fra styret i Torggata 22 Borettslag for 2020

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Roald Eriksen, Drangedalsvegen 30
Styremedlem, Anne Thorbjørnsen, Drangedalsvegen 28
Styremedlem, May-Britt Jenssen, Nensetkroken 8
Varamedlem, Torild Wang, Drangedalsv. 30
Varamedlem, Tonje Odden, Nensetvegen 5

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 9 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 3 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Maling av oppganger. Innkjøp og oppsett av nye postkasser.

Det har vært siden juli -2020 blitt lagt mye arbeid i sak gjeldende at 2 beboere(nå flyttet) brukte la ut meldinger hvor de omtalte styremedlemmer og enkelte beboere i negative ordelag på Facebook og via sms-meldinger. Det gikk så langt at styremedlemmer anmeldte aktuelle beboere og sågar engasjerte advokat Hilde Holløkken. Statsadvokaten i Vestfold og Telemark omgjorde henleggelse gjort av Sør-Øst Politidistrikt, og denne saken er ennå ikke ferdigbehandlet.

Beboer Alexander Jenssen har overtatt ansvar for plenklipping og vedlikehold av grøntareal, honorar til ham blir tatt fra honorar til styreleder, som tidligere har hatt dette arbeidet.

Det har vært en overdragelse av garasje, fra beboer Luukkonen til borettslaget.

Det er inngått ny avtale med Viken Fiber.

Fremtidsplaner

Det er ikke planlagt noe i borettslaget første halvår 2021. Planen videre 2021 er å bytte vindskibord.



Årsmeldingen er godkjent av styret 18.01.2021



Disponible midler for Torggata 22 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 regnskapskikk.

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.	289 363	104 736
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	333 322	340 360
Fradrag for investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-10 000	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-287 921	-273 190
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-887	117 457
C: Årets endring disponible midler	34 514	184 627
D: Disponible midler 31.12.	323 877	289 363
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	323 877	289 363



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		733 392	703 548	733 400	808 900
Innkrevde felleskostnader renter		133 020	104 004	133 100	83 700
Innkrevde felleskostnader avdrag		275 940	280 512	275 900	294 600
Andre inntekter		0	1 500	3 600	0
Strørmavgifter		6 260	5 400	5 800	7 600
Sum inntekter		1 148 612	1 094 964	1 151 800	1 194 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 256	5 100	5 300	5 500
Styrehonorar	2	80 000	90 000	90 000	80 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 280	12 690	12 700	11 300
Forretningsførerhonorar		42 660	41 472	42 800	44 000
Teknisk forvaltningsavtale		8 791	8 532	8 800	9 100
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		1 890	1 890	1 900	1 900
Sikringsfond felleskostnader		1 836	1 836	1 800	1 900
Juridiske tjenester		13 177	12 600	0	0
Brøyting - strøing		13 158	22 947	28 000	28 000
Vedlikehold	3	46 536	50 515	162 000	32 000
Kabel-tv		82 563	64 584	67 800	93 300
Forsikring		41 061	36 637	38 900	44 400
Kommunale avgifter		228 610	170 636	167 600	228 800
Energi, strøm		46 219	73 347	71 000	71 000
Renhold, fellesareal		41 250	32 500	34 200	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		45 328	5 180	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 053	784	0	0
Drift maskiner		339	198	0	0
Andre driftskostnader	4	5 208	6 988	27 000	27 000
Bomiljø		817	0	0	0
Sum driftskostnader		720 633	642 036	763 400	721 800
Driftsresultat		427 979	452 928	388 400	473 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 485	2 529	1 500	0
Rentekostnad		96 142	115 097	133 100	83 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-94 657	-112 568	-131 600	-83 700
Årsresultat		333 322	340 360	256 800	389 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		333 322	340 360	0	0
Sum overføringer		333 322	340 360	0	0

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	2 258 640	2 258 640
Tomter	6, 11	54 048	54 048
Innløste garasjer	5, 11	20 000	10 000
Sum varige driftsmidler		2 332 688	2 322 688
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	534 681	533 794
Sum finansielle anleggsmidler		534 681	533 794
Sum anleggsmidler		2 867 369	2 856 482
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		40 944	41 061
Sum fordringer		40 944	41 061
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		332 116	299 513
Sum bankinnskudd og liknende		332 116	299 513
Sum omløpsmidler		373 060	340 574
SUM EIENDELER		3 240 429	3 197 055

Torggata 22 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	8	-1 083 941	-1 417 264
Sum egenkapital	8	-1 082 141	-1 415 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	4 021 387	4 309 308
Borettsinnskudd	10, 11	252 000	252 000
Sum langsiktig gjeld		4 273 387	4 561 308
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 813	43 561
Påløpne renter		371	589
Annen kortsiktig gjeld	12	0	7 061
Sum kortsiktig gjeld		49 184	51 211
Sum gjeld		4 322 571	4 612 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 240 429	3 197 055

Porsgrunn 31.12.20
Torggata 22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roald Eriksen
Leder

Anne Thorbjørnsen
Styremedlem

May-Britt Jenssen
Styremedlem

Torggata 22 Borettslag



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for 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	5 256	5 100
Sum	5 256	5 100

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	80 000	90 000
Sum	80 000	90 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	45 667	10 982
6603 Vedlikehold av el.anlegg	869	39 533
Sum	46 536	50 515

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	96	0
6462 Containerleie, søppeltømming	100	100
6940 Porto	17	190
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	648	630
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	924	2 006
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 775	1 755
7790 Andre kostnader	1 000	1 660
Sum	5 208	6 988

Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1116 Innløste garasjer	20 000	10 000
Sum	20 000	10 000

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

Note 6 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	534 681	533 794
Sum	534 681	533 794

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

Torggata 22 Borettslag



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 800	1 800
2070 Akkumulert resultat	-1 083 941	-1 417 264
Sum	-1 082 141	-1 415 464

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.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12119028386	11480557
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2003
Rentesats:	2.10 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	31.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 716 000	1 980 000
Lånesaldo 01.01:	3 412 826	896 482
Avdrag i perioden:	181 239	106 682
Lånesaldo 31.12:	3 231 587	789 800
Saldo 5 år frem i tid:	2 245 939	230 168

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11480557	3	48 146	144 438
	12	43 823	525 876
	3	39 830	119 490
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119028386	3	196 998	590 994
	12	179 307	2 151 684
	3	162 970	488 910

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	11	252 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 021 387	4 309 308
Borettsinnskudd	252 000	252 000
Sum	4 273 387	4 561 308
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	54 048	54 048
Bygninger, garasjer og boder	2 278 640	2 268 640
Sum	2 332 688	2 322 688

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	7 061
Sum	0	7 061

Torggata 22 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 22 Borettslag

Styreleder	Roald Eriksen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	May-Britt Jenssen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Anne Thorbjørnsen (sign.)	26.03.2021



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 22 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 22 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LV8E8-HWNGZ-DK100-U50UN-5XCFM-A0N3Y



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

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: LV8E8-HWNGZ-DK100-U50UN-5XCFM-A0N3Y

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 22 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 22 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Torggata 22 Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: LV8E8-HWNGZ-DK100-U50UN-5XCFM-A0N3Y



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

2021-04-08 15:18:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: LV8E8-HWNGZ-DK100-U50UN-5XCFM-A0N3Y

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>