



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 955 896  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTRE TORSRØD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 2-4  
3256 LARVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kari-Anne Børresen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	7 574 057	2 642 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 574 057</b>	<b>2 642 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	129 777	98 811
Annen driftskostnad	3,4,5	33 963 782	2 290 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 093 559</b>	<b>2 389 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 519 502</b>	<b>252 650</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 619	6 036
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 619</b>	<b>6 036</b>
Annen finanskostnad		348 379	82 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 379</b>	<b>82 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-333 759</b>	<b>-76 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-26 853 262</b>	<b>176 097</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-26 853 262</b>	<b>176 097</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 853 261</b>	<b>176 098</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	11 240 705	11 240 705
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 240 705</b>	<b>11 240 705</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 240 704</b>	<b>11 240 704</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		709 210	665 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>709 210</b>	<b>665 416</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		187 274	1 199 333
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>187 274</b>	<b>1 199 333</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>896 484</b>	<b>1 864 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 137 188</b>	<b>13 105 453</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-18 526 742	8 326 519
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 526 742</b>	<b>8 326 519</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 520 743</b>	<b>8 332 519</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	17 746 650	1 546 815
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 759 500	2 759 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 506 150</b>	<b>4 306 315</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 506 150</b>	<b>4 306 315</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 108 386	410 323
Annen kortsiktig gjeld		43 396	56 297
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 151 781</b>	<b>466 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 657 931</b>	<b>4 772 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 137 188</b>	<b>13 105 453</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	20 334 650	4 134 815



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413190

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 955 896  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTRE TORSRØD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 2-4  
3256 LARVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kari-Anne Børresen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 952 955 896  
VESTRE TORSRØD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	7 574 057	2 642 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 574 057</b>	<b>2 642 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	129 777	98 811
Annen driftskostnad	3, 4, 5	33 963 782	2 290 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 093 559</b>	<b>2 389 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 519 502</b>	<b>252 650</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		14 619	6 036
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 619</b>	<b>6 036</b>
Annen finanskostnad		348 379	82 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 379</b>	<b>82 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-333 759</b>	<b>-76 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-26 853 262</b>	<b>176 097</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-26 853 262</b>	<b>176 097</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 853 261</b>	<b>176 098</b>



Organisasjonsnr: 952 955 896  
VESTRE TORSRØD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6 11 240 705 11 240 705  
Sum varige driftsmidler 11 240 705 11 240 705

Sum anleggsmidler 11 240 704 11 240 704

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 709 210 665 416  
Sum fordringer 709 210 665 416

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 187 274 1 199 333  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 187 274 1 199 333

Sum omløpsmidler 896 484 1 864 749

SUM EIENDELER 12 137 188 13 105 453

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7 6 000 6 000  
Sum innskutt egenkapital 6 000 6 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 -18 526 742 8 326 519  
Sum opptjent egenkapital -18 526 742 8 326 519

Sum egenkapital -18 520 743 8 332 519

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 8 17 746 650 1 546 815



Øvrig langsiktig gjeld	9	2 759 500	2 759 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 506 150</b>	<b>4 306 315</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 506 150</b>	<b>4 306 315</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 108 386	410 323
Annen kortsiktig gjeld		43 396	56 297
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 151 781</b>	<b>466 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 657 931</b>	<b>4 772 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 137 188</b>	<b>13 105 453</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	20 334 650	4 134 815



Organisasjonsnr: 952 955 896  
VESTRE TORSRØD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 398 129	1 529 344	1 398 129	-9 255 297
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-26 853 261	176 098	371 000	79 000
Opptak Langsiktig gjeld	20 214 434	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 014 599	-307 313	-310 000	-67 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-10 653 426</b>	<b>-131 214</b>	<b>61 000</b>	<b>12 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>-9 255 297</b>	<b>1 398 129</b>	<b>1 459 129</b>	<b>-9 243 297</b>

Oppstillingen viser at disponible midler er negative pr. 31.12.23. Dette skyldes det pågående rehabiliteringsarbeidet som blir finansiert av et byggelån. Når rehabiliteringen er slutført vil byggelånet bli konvertert til et ordinært lån og disponible midler vil igjen bli positive.



## Resultatregnskap 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 180 678	2 541 672	2 872 000	4 107 000
Andre driftsinntekter	1	4 393 379	100 479	148 000	212 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 574 057</b>	<b>2 642 151</b>	<b>3 020 000</b>	<b>4 319 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	16 037	12 211	13 000	17 000
Styrehonorar		113 740	86 600	91 000	118 000
Revisjonshonorar		7 494	7 134	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		155 232	147 840	157 000	163 000
Kontingent LABO / NBBL		24 000	24 000	24 000	24 000
Vedlikehold	3	31 804 168	524 889	360 000	240 000
Kabel-tv og bredbånd		381 019	308 669	359 000	396 000
Forsikring		264 768	245 159	278 000	296 000
Kommunale avgifter	4	887 485	794 677	954 000	912 000
Eiendomsskatt		63 246	55 816	131 000	0
Energi og strøm		106 253	20 582	25 000	108 000
Andre driftskostnader	5	270 117	161 925	170 000	180 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 093 559</b>	<b>2 389 501</b>	<b>2 569 000</b>	<b>2 462 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 519 502</b>	<b>252 650</b>	<b>451 000</b>	<b>1 857 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		14 619	6 036	8 000	2 000
Rentekostnader		348 379	82 588	88 000	1 780 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-333 759</b>	<b>-76 552</b>	<b>-80 000</b>	<b>-1 778 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-26 853 261</b>	<b>176 098</b>	<b>371 000</b>	<b>79 000</b>

## Årsoppgjør 2024 for Vestre Torsrød Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Vestre Torsrød Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	10 419 230	10 419 230
Påkostninger	6	821 475	821 475
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 240 704</b>	<b>11 240 704</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		18 654	15 330
Forskuddsbetalte kostnader		688 825	649 457
Andre fordringer		1 731	629
<b>Sum fordringer</b>		<b>709 210</b>	<b>665 416</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		187 274	1 199 333
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>187 274</b>	<b>1 199 333</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>896 484</b>	<b>1 864 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 137 188</b>	<b>13 105 453</b>

## Årsoppgjør 2024 for Vestre Torsrød Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Vestre Torsrød Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	7	8 326 519	8 326 519
Årets resultat	7	-26 853 261	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 520 743</b>	<b>8 332 519</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	17 746 650	1 546 815
Borettsinnskudd	9	2 588 000	2 588 000
Garasjeinnskudd		171 500	171 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 506 150</b>	<b>4 306 315</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 175	38 588
Forskuddsbetalte kundefordringer		32	32
Leverandørgjeld		10 108 386	410 323
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	0
Påløpte renter		960	1 176
Annen kortsiktig gjeld		10 229	16 501
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 151 781</b>	<b>466 620</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 657 931</b>	<b>4 772 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 137 188</b>	<b>13 105 453</b>
Pantestillelser	10	20 334 650	4 134 815

Larvik, 31.12.2024

## Arsoppgjør 2024 for Vestre Torsrød Borettslag



## Noter til regnskapet 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsikring garasje	7 952	0	0	8 000
Bredbånd og tv-dekoder	63 720	0	85 000	85 000
Feiegebyr	6 084	4 923	6 000	6 000
Tilskudd Enova	4 200 000	33 990	0	0
Infrastruktur elbil	35 280	35 280	35 000	35 000
Strøm garasje, elbil	80 343	26 286	22 000	78 000
<b>Sum</b>	<b>4 393 379</b>	<b>100 479</b>	<b>148 000</b>	<b>212 000</b>

## Årsoppgjør 2024 for Vestre Torsrød Borettslag



## Noter til regnskapet 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	16 037	12 211
<b>Sum</b>	<b>16 037</b>	<b>12 211</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	0	52 866
Vedlikehold elektro	0	6 762
Vedlikehold uteanlegg	7 044	116 134
Vedlikehold malerarbeid	3 136	6 706
Vedlikehold tak	2 249	1 217
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	0	23 625
Rehabiliteringsprosjekt	31 791 739	297 579
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>31 804 168</b>	<b>524 889</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

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



## Noter til regnskapet 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Drift ladestasjon elbil	36 900	35 192
Innkjøp av inventar og utstyr	2 545	2 294
Driftsmateriell	2 694	2 619
Opprydding / bortkjøring av søppel	82 379	20 050
Snørydding/sandstrøing	56 250	62 500
Skadedyr	6 522	7 591
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	375
Juridisk rådgivning	5 625	2 363
Energikartlegging	37 188	0
Kontorrekvisita	0	5 351
Premie sikringsordning	3 015	2 704
Kostnader vedr. styrearbeid	5 816	5 336
Generalforsamling	21 440	6 060
Servering/tilsteling beboere	5 392	185
Kurs for tillitsvalgte	0	6 250
Bank- og betalingsgebyr	3 851	3 056
Andre gebyrer og driftskostnader	500	0
<b>Sum</b>	<b>270 117</b>	<b>161 925</b>

## Årsoppgjør 2024 for Vestre Torsrød Borettslag



## Noter til regnskapet 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1974
Kostpris	9 094 000
Påkostninger før 1998	1 149 330
Påkostninger før 1998 - Garasjer	175 900
Påkostninger 2004 - Boder	349 450
Påkostninger 2005 - Boder	28 384
Påkostninger 2008 - Inngangspartier	137 810
Påkostninger 2021/2022 - Avfallshus	305 830
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>11 240 704</b>

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	6 000	6 000
Oppjent egenkapital pr. 01.01	8 326 519	8 150 420
+/- Årets resultat	-26 853 261	176 098
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-18 520 743</b>	<b>8 332 519</b>

Innskutt andelskapital består av 60 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter til regnskapet 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Skagerrak Sparebank</b>	<b>Skagerrak Sparebank</b>
Formål:	Utv. rehabilitering	
Lånenummer:	26014031668	25107705239
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2008
Rentesats:	5.95 %	5.70 %
Betingelser:	Byggelån - Ordinær rente + provisjon 0,4 % , belastes pr. kvrt.	
Beregnet innfridd:	31.01.2025	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	43 100 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 546 815
Avdrag i perioden:	3 700 000	314 599
Opptak i perioden:	20 214 434	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>16 514 434</b>	<b>1 232 216</b>
Saldo 5 år frem i tid:	30 314 434	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	359 102	11 491 264
	10	300 088	3 000 880
	18	180 806	3 254 508



Noter til regnskapet 2024 for Vestre Torsrød Borettslag

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	2 588 000	2 588 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>2 588 000</b>	<b>2 588 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 10 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 20 506 150,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 11 240 704,-.



Resultat og balanse med noter for Vestre Torsrød Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Vestre Torsrød Borettslag**

Styreleder	Kari-Anne Børresen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Mona Cecilie Frost (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Kristine Gaarder (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Per Michaelsen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Heidi Moe-Hansen (sign.)	07.03.2025



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

Telephone +47 45 40 40 83  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vestre Torsrød Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Torsrød Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneco Dokumentnøkkel: 5GJ07-4HJTH-T75C7-46EK-LQ3PU-0MHOE



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 5GJ07-4HJTH-T75C7-46EK-LQ3PU-0MHOE



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 06:23:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5GJ07-4HJTH-T75C7-46EK-LQ3PU-0MH0E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.