



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 260 474
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDT 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: Bjørnar André Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		993 600	892 800
Sum inntekter		993 600	892 800
Kostnader			
Lønnskostnad	1	22 820	18 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 200	11 200
Annen driftskostnad	3,4,5	500 963	490 995
Sum kostnader		534 984	521 136
Driftsresultat		458 616	371 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 199	2 279
Sum finansinntekter		5 199	2 279
Annen finanskostnad		323 406	272 170
Sum finanskostnader		323 406	272 170
Netto finans		-318 207	-269 890
Ordinært resultat før skattekostnad		140 410	101 773
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 410	101 773
Årsresultat		140 409	101 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 103 454	7 103 454
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	32 127	43 327
Sum varige driftsmidler		7 135 581	7 146 781
Sum anleggsmidler		7 135 581	7 146 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		60 785	54 366
Sum fordringer		60 785	54 365
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 879	324 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 879	324 388
Sum omløpsmidler		453 664	378 753
SUM EIENDELER		7 589 245	7 525 533
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	427 243	286 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		427 243	286 834
Sum egenkapital		428 443	288 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 586 254	5 675 953
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 500 000	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 086 254	7 175 953
Sum langsiktig gjeld		7 086 254	7 175 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 881	53 924
Annen kortsiktig gjeld		14 667	7 622
Sum kortsiktig gjeld		74 547	61 546
Sum gjeld		7 160 801	7 237 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 589 245	7 525 533
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	7 086 254	7 175 953



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413268

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 260 474
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDT 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: Bjørnar André Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

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: 958 260 474
TORSTVEDT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		993 600	892 800
Sum inntekter		993 600	892 800
Kostnader			
Lønnskostnad	1	22 820	18 941
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 200	11 200
Annen driftskostnad	3, 4, 5	500 963	490 995
Sum kostnader		534 984	521 136
Driftsresultat		458 616	371 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 199	2 279
Sum finansinntekter		5 199	2 279
Annen finanskostnad		323 406	272 170
Sum finanskostnader		323 406	272 170
Netto finans		-318 207	-269 890
Ordinært resultat før skattekostnad		140 410	101 773
Ordinært resultat etter skattekostnad		140 410	101 773
Årsresultat		140 409	101 774



Organisasjonsnr: 958 260 474
TORSTVEDT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	7 103 454	7 103 454
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	32 127	43 327
Sum varige driftsmidler		7 135 581	7 146 781

Sum anleggsmidler 7 135 581 7 146 780

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		60 785	54 366
Sum fordringer		60 785	54 365

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 879	324 388
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 879	324 388

Sum omløpsmidler 453 664 378 753

SUM EIENDELER 7 589 245 7 525 533

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	427 243	286 834
Sum opptjent egenkapital		427 243	286 834

Sum egenkapital 428 443 288 034

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 586 254	5 675 953
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 500 000	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 086 254	7 175 953
Sum langsiktig gjeld		7 086 254	7 175 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 881	53 924
Annen kortsiktig gjeld		14 667	7 622
Sum kortsiktig gjeld		74 547	61 546
Sum gjeld		7 160 801	7 237 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 589 245	7 525 533
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	7 086 254	7 175 953



Organisasjonsnr: 958 260 474
TORSTVEDT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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



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

Telephone +47 45 40 40 83
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstvedt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstvedt 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
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnr. H6T6-F40P-EV085-AMMCF-6EX3N-ESUEA



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 modifiserer 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)

Penneo Dokumentnr. H676-F410P-EV085-AMMCF-6EX3N-ESUEA



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

2025-03-12 04:33:33 UTC



Penneo Dokumentnr: H6T6-F4IOP-EV085-AMMCF-6EX3N-E5UEA

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 tilstjenesteleverandør.

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.



Informasjon om årsregnskapet

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

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	317 207	673 113	317 207	379 117
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	140 409	101 774	90 000	100 000
Tilbakeføring av avskrivninger	11 200	11 200	12 000	12 000
Fradrag for påkostninger	0	-357 719	12 000	12 000
Avdrag langsiktig gjeld	-89 699	-111 161	-91 000	-96 000
B. Årets endring disponible midler	61 910	-355 906	11 000	16 000
C. Disponible midler	379 117	317 207	328 207	395 117

Årsoppgjør 2024 for Torstvedt Borettslag



Resultatregnskap 2024 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		993 600	892 800	994 000	1 022 000
Sum inntekter		993 600	892 800	994 000	1 022 000
Kostnader					
Personalkostnader	1	2 820	2 341	2 000	3 000
Styrehonorar		20 000	16 600	17 000	21 000
Avskrivninger	2	11 200	11 200	12 000	12 000
Revisjonshonorar		5 982	5 694	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		37 296	35 520	38 000	39 000
Kontingent LABO / NBL		4 800	4 800	5 000	5 000
Vedlikehold	3	0	58 273	72 000	84 000
Kabel-tv og bredbånd		83 592	77 076	80 000	87 000
Forsikring		38 373	35 528	38 000	43 000
Kommunale avgifter	4	174 396	146 100	175 000	187 000
Eiendomsskatt		11 570	10 200	21 000	0
Energi og strøm		35 671	25 558	27 000	35 000
Andre driftskostnader	5	109 283	92 246	75 000	95 000
Sum kostnader		534 984	521 136	568 000	617 000
Driftsresultat		458 616	371 664	426 000	405 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 199	2 279	3 000	3 000
Rentekostnader		323 406	272 170	339 000	308 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-318 207	-269 890	-336 000	-305 000
Årsresultat		140 409	101 774	90 000	100 000

Arsoppgjør 2024 for Torstvedt Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 600 000	6 600 000
Påkostninger	6	503 454	503 454
Andre driftsmidler / teknisk anlegg	2	32 127	43 327
Sum anleggsmidler		7 135 581	7 146 780
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 900	6 200
Forskuddsbetalte kostnader		52 785	47 669
Andre fordringer		1 100	497
Sum fordringer		60 785	54 365
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		392 879	324 388
Sum bankinnskudd og kontanter		392 879	324 388
Sum omløpsmidler		453 664	378 753
SUM EIENDELER		7 589 245	7 525 533

Årsoppgjør 2024 for Torstvedt Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Torstvedt Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	286 834	286 834
Årets resultat	7	140 409	0
Sum opptjent egenkapital		428 443	288 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	5 586 254	5 675 953
Borettsinnskudd	9	1 500 000	1 500 000
Sum langsiktig gjeld		7 086 254	7 175 953
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 900	0
Leverandørgjeld		59 881	53 924
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	0
Påløpte renter		4 350	4 315
Annen kortsiktig gjeld		3 417	3 307
Sum kortsiktig gjeld		74 547	61 546
Sum gjeld		7 160 801	7 237 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 589 245	7 525 533
Pantestillelser	10	7 086 254	7 175 953

Larvik, 31.12.2024

Arsoppgjør 2024 for Torstvedt Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedt 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 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 341
Sum	2 820	2 341

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedt Borettslag

Note 2 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Klippeaggregat	Plenklipper m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 400	23 600	25 903
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 400	23 600	25 903
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 040	9 833	25 903
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 360	13 767	0
Årets avskrivninger :	6 480	4 720	0
Anskaffelsesår :	2022	2022	2006
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	0	7 438
Vedlikehold elektro	0	36 336
Vedlikehold dører	0	4 499
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	0	58 273

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 Torstvedt Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Drift ladestasjon elbil	2 908	0
Innkjøp av inventar og utstyr	0	498
Snørydding/sandstrøing	58 403	51 872
Hage/plenklipping	24 456	5 796
Skadedyr	15 918	13 027
Premie sikringsordning	896	820
Generalforsamling	4 345	4 345
Servering/tilstelning beboere	0	363
Kurs for tillitsvalgte	0	12 500
Bank- og betalingsgebyr	2 357	1 892
Andre gebyrer og driftskostnader	0	1 133
Sum	109 283	92 246



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedt Borettslag

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1990
Kostpris	6 600 000
2007 - Uteplass	16 205
2019 - Galvanisert flettverksgjerde	129 530
2023 - Avfallsanlegg	131 244
2023 - Elbillading	226 475
Bokført verdi 31.12	7 103 454

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	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	286 834	185 061
+/- Årets resultat	140 409	101 774
Sum egenkapital pr 31.12	428 443	288 034

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 100,-.



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedt Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank
Formål:	Utvendig rehab.
Lånenummer:	25107709005
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	27.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	6 100 000
Lånesaldo 01.01:	5 675 953
Avdrag i perioden:	89 699
Lånesaldo 31.12:	5 586 254
Saldo 5 år frem i tid:	5 058 469

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	465 521	5 586 252



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedt Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	1 500 000	1 500 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 500 000	1 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 7 086 254,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 103 454,-.



Resultat og balanse med noter for Torstvedt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torstvedt Borettslag

Styreleder	Bjørnar André Jacobsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kim Søndreeng Johansen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Helene Larsen (sign.)	28.02.2025