



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 272 561  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Christian Aubell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 18.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 227 497	1 238 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 227 497</b>	<b>1 238 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	74 165	71 751
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 080	8 872
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	990 760	1 087 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 077 003</b>	<b>1 168 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 494</b>	<b>70 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2	699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2</b>	<b>699</b>
Annen rentekostnad		80 265	93 541
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>80 265</b>	<b>93 541</b>
<b>Netto finans</b>		<b>80 263</b>	<b>92 842</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>70 229</b>	<b>-22 194</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>70 229</b>	<b>-22 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 231</b>	<b>-22 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 231	-22 193
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 231</b>	<b>-22 193</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	14 925 025	14 925 025
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	164 757	80 587
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 089 782</b>	<b>15 005 612</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 089 783</b>	<b>15 005 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	24 519
Andre fordringer	12	173 541	142 727
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 541</b>	<b>167 246</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		124 515	268 750
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>124 515</b>	<b>268 750</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>298 055</b>	<b>435 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 387 838</b>	<b>15 441 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 161 431	5 091 200



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 159 031</b>	<b>5 088 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>5 161 431</b>	<b>5 091 200</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 215 662	4 360 108
Øvrig langsiktig gjeld		5 809 900	5 809 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 025 562</b>	<b>10 170 008</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 025 562</b>	<b>10 170 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 596	155 882
Annen kortsiktig gjeld	15	45 249	24 519
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 845</b>	<b>180 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 226 407</b>	<b>10 350 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 387 838</b>	<b>15 441 609</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	10 025 562	10 170 008



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327409

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 942 272 561  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Christian Aubell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 942 272 561  
BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 227 497	1 238 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 227 497</b>	<b>1 238 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	74 165	71 751
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 080	8 872
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	990 760	1 087 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 077 003</b>	<b>1 168 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 494</b>	<b>70 649</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2		699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2</b>	<b>699</b>
Annen rentekostnad		80 265	93 541
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>80 265</b>	<b>93 541</b>
<b>Netto finans</b>		<b>80 263</b>	<b>92 842</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>70 229</b>	<b>-22 194</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>70 229</b>	<b>-22 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 231</b>	<b>-22 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 231	-22 193
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 231</b>	<b>-22 193</b>



Organisasjonsnr: 942 272 561  
BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	14 925 025	14 925 025
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	164 757	80 587
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 089 782</b>	<b>15 005 612</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 089 783</b>	<b>15 005 613</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	24 519
Andre fordringer	12	173 541	142 727
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 541</b>	<b>167 246</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		124 515	268 750
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>124 515</b>	<b>268 750</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>298 055</b>	<b>435 996</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 387 838</b>	<b>15 441 609</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		5 161 431	5 091 200
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 159 031</b>	<b>5 088 800</b>

<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>5 161 431</b>	<b>5 091 200</b>
------------------------	----	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	4 215 662	4 360 108
Øvrig langsiktig gjeld		5 809 900	5 809 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 025 562</b>	<b>10 170 008</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 025 562</b>	<b>10 170 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 596	155 882
Annen kortsiktig gjeld	15	45 249	24 519
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 845</b>	<b>180 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 226 407</b>	<b>10 350 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 387 838</b>	<b>15 441 609</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	10 025 562	10 170 008



Organisasjonsnr: 942 272 561  
BORETTSLAGET TORSHOVGATA 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>255 595</b>	<b>408 808</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	70 231	-22 193
Tilbakeføring av avskrivning	12 080	8 872
Kjøp / salg anleggsmidler	-96 250	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-144 446	-139 892
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-158 385</b>	<b>-153 213</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>97 210</b>	<b>255 595</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	298 055	435 996
Kortsiktig gjeld	-200 845	-180 401
<b>C. Disponible midler</b>	<b>97 210</b>	<b>255 595</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 214 694	1 222 283	1 210 000	1 295 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 214 694</b>	<b>1 222 283</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 295 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	12 803	16 618	10 000	10 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>12 803</b>	<b>16 618</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 227 497</b>	<b>1 238 901</b>	<b>1 220 000</b>	<b>1 305 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	9 165	6 751	9 000	9 000
Styrehonorar	3	65 000	65 000	65 000	65 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	12 080	8 872	9 000	9 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	206 047	107 507	130 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	6	164 053	154 744	149 000	150 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	177 158	173 301	174 000	182 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 673	47 040	7 000	4 100
Reparasjon og vedlikehold	9	62 944	246 377	25 000	16 120
Revisjonshonorar		4 742	4 634	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		89 666	87 564	89 000	93 000
Andre honorar	10	3 806	3 230	5 000	4 000
Kontorkostnad		658	0	0	1 000
TV/bredbånd		135 864	133 595	136 000	139 000
Kontingent og gaver		7 200	7 704	7 000	7 000
Forsikring		125 734	118 444	151 000	133 000
Andre kostnader	11	2 215	3 490	6 000	3 520
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 077 003</b>	<b>1 168 252</b>	<b>967 000</b>	<b>980 740</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 494</b>	<b>70 649</b>	<b>253 000</b>	<b>324 260</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		2	699	0	0
Rentekostnad		80 265	93 541	77 000	77 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>80 263</b>	<b>92 842</b>	<b>77 000</b>	<b>77 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 231</b>	<b>-22 193</b>	<b>176 000</b>	<b>247 260</b>
Overført til/fra annen egenkapital		70 231	-22 193	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>70 231</b>	<b>-22 193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Torshovgata 14

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	14 925 025	14 925 025
Andre driftsmidler	4	164 757	80 587
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 089 783</b>	<b>15 005 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	24 519
Andre kortsiktige fordringer	12	6 355	0
Forskuddsbetalte kostnader		167 186	142 727
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		124 515	268 750
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>298 055</b>	<b>435 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 387 838</b>	<b>15 441 609</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Torshovgata 14

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 159 031	5 088 800
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 159 031</b>	<b>5 088 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>5 161 431</b>	<b>5 091 200</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	4 215 662	4 360 108
Borettsinnskudd		5 809 900	5 809 900
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 025 562</b>	<b>10 170 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 484	0
Leverandørgjeld		155 596	155 882
Annen kortsiktig gjeld	15	40 765	24 519
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 845</b>	<b>180 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 226 407</b>	<b>10 350 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 387 838</b>	<b>15 441 609</b>
Pantstillelser	16	10 025 562	10 170 008
Sted: _____	Dato: _____		

Elise Myhre Hverven  
Styreleder

Christian Aubell  
Styremedlem

Live Brekke  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	949 176	945 408
3609 Leie parkering	40 788	37 367
3650 Innkrevde felleskostn. renter	78 078	102 270
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	146 652	137 238
<b>Sum</b>	<b>1 214 694</b>	<b>1 222 283</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3955 Fellesvaskeri	12 803	13 130
3990 Andre driftsinntekter	0	3 488
<b>Sum</b>	<b>12 803</b>	<b>16 618</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	6 565
5635 Yrkesskadeforsikring	0	186
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	65 000	65 000
<b>Sum</b>	<b>74 165</b>	<b>71 751</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Callinganlegg	Oppgradering uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 925 025	133 079	0
Årets tilgang :	0	0	96 250
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 925 025	133 079	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	61 364	3 208
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 925 025	71 715	93 042
Årets avskrivninger :	0	8 872	3 208
Anskaffelsesår :	1986	2015	2021
Antatt levetid i år :		15	5

Borettslaget består av 24 boligseksjoner med en tomteareal på 636,5 m2.  
Borettslaget er oppført på gårdsnummer 225 og bruksnummer 299 i Oslo kommune.

#### Forsikring

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If Skadeforsikring AS Polisenr. SP586938  
Laget er også forsikret hos Norsk Hussoppforsikring.

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	206 047	107 507
<b>Sum</b>	<b>206 047</b>	<b>107 507</b>

For Norges Energi AS, bytte til Volte AS i november.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.  
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	105 419	99 366
6361 Fast renhold	38 071	44 043
6392 Containerleie/tømming	4 289	8 037
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	16 274	3 298
<b>Sum</b>	<b>164 053</b>	<b>154 744</b>

Konto 6393 gjelder dekkbark, jord, frø, planter og plantevegg.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	177 158	173 301
<b>Sum</b>	<b>177 158</b>	<b>173 301</b>

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6543 Vaskerianlegg	0	40 691
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 339	6 231
6552 Driftsmateriell	334	119
<b>Sum</b>	<b>10 673</b>	<b>47 040</b>

Konto 6551 gjelder ny låskasse, sluttstykke og postkasseskilt.

Konto 6552 gjelder batterier og tejp.

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	6 217
6602 Vedlikehold VVS	33 340	158 333
6603 Vedlikehold elektro	14 301	50 308
6610 Andre vaktmestertjenester	0	3 425
6616 Vedlikehold vaskeri	5 303	7 356
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	1 809
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	812
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 125
6648 Vedlikehold dører og porter	0	9 992
<b>Sum</b>	<b>62 944</b>	<b>246 377</b>

Kostnadene som er ført på konto 6602 gjelder bytte av beredere.

Føring på konto 6603 gjelder bytte av sikring og ordnet jordfeil.

Konto 6630 gjelder egenandel for skadenr 20190602.

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



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

**Note 10 - Andre honorar**

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 806	3 230
<b>Sum</b>	<b>3 806</b>	<b>3 230</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale om godkjenning nye andelseiere og bruksoverlating.

**Note 11 - Andre kostnader**

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	943	2 210
7770 Betalingskostnader	954	979
7773 Omkostninger innkreving	318	300
<b>Sum</b>	<b>2 215</b>	<b>3 490</b>

Konto 7770 gjelder bank gebyr.

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 355	0
<b>Sum</b>	<b>6 355</b>	<b>0</b>



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>0</b>	<b>2 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 088 800	70 231	5 159 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 088 800</b>	<b>70 231</b>	<b>5 159 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 091 200</b>	<b>70 231</b>	<b>5 161 431</b>



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

### Note 14 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank abp, filial i Norge 60308106880</b>
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2019
Opptaksår:	2.05 %
Rentesats:	30.12.2044
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 360 108
Avdrag i perioden:	144 446
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 215 662</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 478 299

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308106880	1	244 845	244 845
	1	204 405	204 405
	1	198 067	198 067
	4	180 766	723 064
	4	174 629	698 516
	1	169 802	169 802
	3	167 889	503 667
	3	166 382	499 146
	3	162 862	488 586
	3	161 855	485 565

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	40 765	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	24 519
<b>Sum</b>	<b>40 765</b>	<b>24 519</b>

Gjelder strøm og nettleie for desember 2021. Blir betalt i 2022.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Torshovgata 14

**Note 16 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2021**

Bokført langsiktig gjeld	4 215 662
Innskuddskapital	5 809 900
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>10 025 562</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>14 925 025</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshovgata 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshovgata 14**

Styreleder	Elise Myhre Hverven (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Live Brekke (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Christian Aubell (sign.)	22.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshovgata 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshovgata 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



## 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mars 2022  
KPMG

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor