



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 958 396  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

### 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, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 086 160	2 942 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 086 160</b>	<b>2 942 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 878	77 588
Annen driftskostnad		2 322 058	1 314 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 407 936</b>	<b>1 392 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>678 224</b>	<b>1 549 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		956	2 563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>956</b>	<b>2 563</b>
Annen finanskostnad		688 071	708 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>688 071</b>	<b>708 270</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-687 115</b>	<b>-705 707</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 891	844 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 490 931	22 490 931
Sum varige driftsmidler		22 490 931	22 490 931
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 490 931	22 490 931
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 800	180 855
Sum fordringer		2 800	180 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 824	2 253 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 824	2 253 744
Sum omløpsmidler		1 641 624	2 434 599
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 132 554</b>	<b>24 925 529</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 774 293	5 765 403
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 774 293</b>	<b>-5 765 403</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 769 693</b>	<b>-5 760 803</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 809 199	17 330 433
Øvrig langsiktig gjeld		12 475 000	12 475 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 284 199</b>	<b>29 805 433</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 284 199</b>	<b>29 805 433</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		604 612	604 612
Leverandørgjeld		12 612	268 287
Annen kortsiktig gjeld		824	8 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>618 048</b>	<b>880 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 902 247</b>	<b>30 686 332</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 132 554</b>	<b>24 925 529</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549590

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 958 396  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

#### 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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 954 958 396  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 086 160	2 942 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 086 160</b>	<b>2 942 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 878	77 588
Annen driftskostnad		2 322 058	1 314 876
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 407 936</b>	<b>1 392 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>678 224</b>	<b>1 549 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		956	2 563
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>956</b>	<b>2 563</b>
Annen finanskostnad		688 071	708 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>688 071</b>	<b>708 270</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-687 115</b>	<b>-705 707</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 891	844 061
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>



Organisasjonsnr: 954 958 396  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 490 931	22 490 931
Sum varige driftsmidler		22 490 931	22 490 931

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		22 490 931	22 490 931
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 800	180 855
Sum fordringer		2 800	180 855

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 824	2 253 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 824	2 253 744

Sum omløpsmidler		1 641 624	2 434 599
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 132 554</b>	<b>24 925 529</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 774 293	5 765 403



Sum opptjent egenkapital	-5 774 293	-5 765 403
Sum egenkapital	-5 769 693	-5 760 803
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 809 199	17 330 433
Øvrig langsiktig gjeld	12 475 000	12 475 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 284 199	29 805 433
Sum langsiktig gjeld	29 284 199	29 805 433
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	604 612	604 612
Leverandørgjeld	12 612	268 287
Annen kortsiktig gjeld	824	8 000
Sum kortsiktig gjeld	618 048	880 899
Sum gjeld	29 902 247	30 686 332
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 132 554</b>	<b>24 925 529</b>



Organisasjonsnr: 954 958 396  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

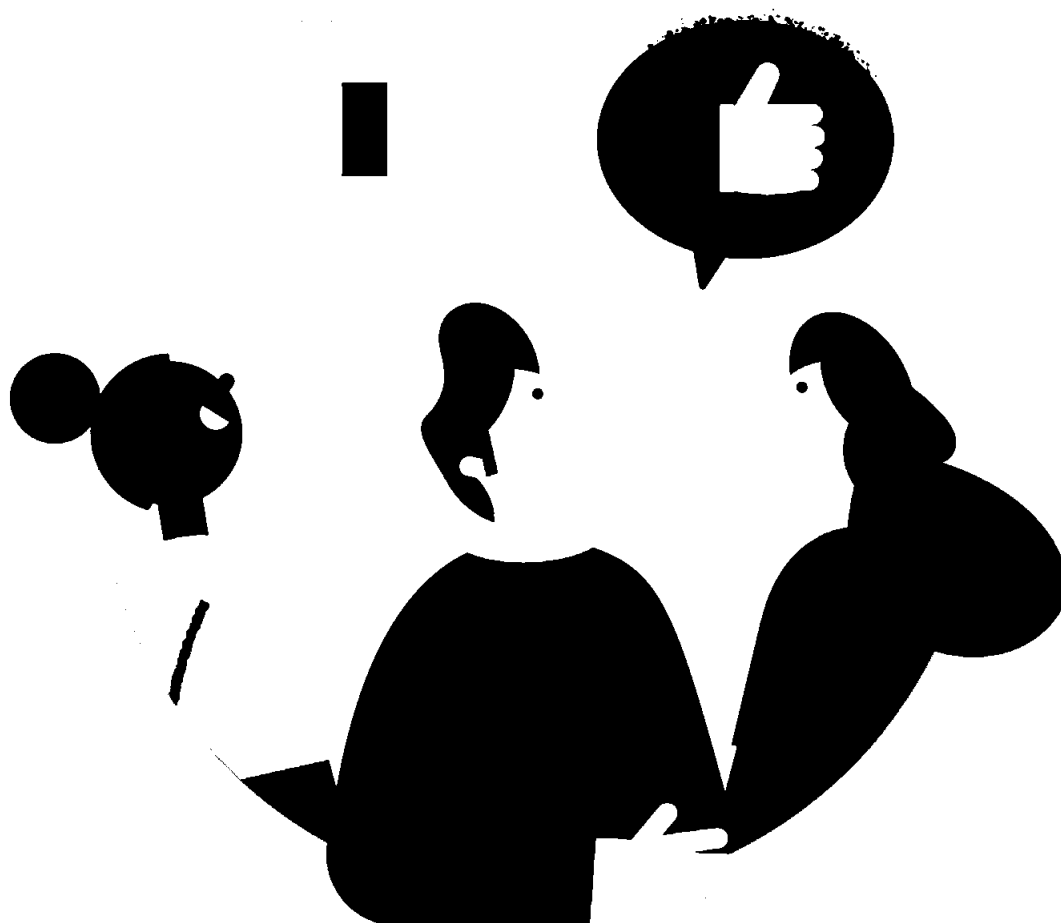
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Borettslaget Torvteigen AL

Digitalt årsmøte avholdes 4. juni - 7. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Torvteigen AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 4. juni kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager
- Siste dato for avstemming er 7. juni kl. 09:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Torvteigen AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4. juni kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 7. juni kl. 09:00.

**Selskapsnummer:** 6547 **Selskapsnavn** Borettslaget Torvteigen AL

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Terje Rasmussen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 78 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår resultatet dekkes av egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
<b>Valg av 2 Styremedlem</b>		
Styremedlem	Bjørn Erik Ellefsen	
Styremedlem	Kjell Arne Remme	
<b>Valg av 3 Varamedlem</b>		
Varamedlem	Anniken Rasmussen Danielsen	
Varamedlem	Elisabeth Grethe Martinussen	
Varamedlem	Astri Synnøve Molnes	
<b>Valg av 2 Valgkomite</b>		
Valgkomite	Anniken Rasmussen Danielsen	
Valgkomite	Kjell Arne Remme	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Mathias Tvedten	
Varadelegert	Bjørn Erik Ellefsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Torvteigen AL. Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6547>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite
7. OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Borettslaget Torvteigen AL**

Mathias Tvedten

Vidar Lade

Bjørn Erik Ellefsen

Thomas Paulsen

Kjell Arne Remme

Bjørn Sætre

Stig Våghnes



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Terje Rasmussen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 78 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 6547 Årsrapport og regnskap for 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mathias Tvedten	2020-2022 (Ikke på valg)
Nestleder	Vidar Lade	2019-2021 (På valg)
Styremedlem	Thomas Paulsen	2019-2021 (På valg)
Styremedlem	Bjørn Sætre	2020-2022 (Ikke på valg)
Styremedlem	Stig Vågnes	2020-2022 (Ikke på valg)
Varamedlem	Bjørn Erik Ellefsen	2020-2021 (På valg)
Varamedlem	Elisabeth Grethe H Martinussen	2020-2021 (På valg)
Varamedlem	Astri Synnøve Molnes	2020-2021 (På valg)

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Mathias Tvedten 2020-2022 (Ikke på valg)

Varadelegert  
Vidar Lade 2019-2021 (På valg)

### Valgkomiteen

Bjørn Erik Ellefsen 2020-2021 (På valg)

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Torvteigen AL

Borettslaget består av 46 andelsleiligheter.

Borettslaget Torvteigen AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954958396, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Torvteigen 1-93 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer :  
139 273

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Torvteigen AL har ingen ansatte.



Borettslaget Torvteigen AL

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

## **Styrets arbeid**

2020

- Etablering av ladestruktur for elbil i fellesgarasje.
- Gjennomført dugnad
- Hatt befaring og innhentet tilbud på nedgravde søppelkontainere
- Diverse henvendelser/saksbehandling
- Sjekket muligheten for reforhandling av lån
- Tinglyst avtale av fellesområder og drift, med Torvteigen 2
- Økonomi- og budsjettstyring
- Innhentet tilbud for maling av hus i 2021

2021

- Organisere maling av rekkehusene
- Fullføre søppelhåndteringsplanen



Borettslaget Torvteigen AL

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 086 160.

Dette er kr 74 840 lavere enn budsjettet og skyldes feil i budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 407 936.

Dette er kr 54 652 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 891 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 023 576 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til drift og vedlikehold som omfatter maling av rekkehusene og prosjektet ifm nedgravde avfallskonteinere.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 5 % og eiendomsskatt er budsjettert med en økning på 3 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Lån

Borettslaget Torvteigen AL har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med fastrente på 4 % og halvårlig forfall.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er endret i henhold til konsumprisindeks.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torvteigen AL

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torvteigen AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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.

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better  
working world

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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 2. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Torvteigen AL 12 av 30

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: GXS1YO-UGPFV-5OKKP-NOAD0-IT3UE-07MUZ



# 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."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-02 12:57:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: GXSYO-JGPFY-5OKKP-NOADU-IT3UE-07MUZ

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>

13 av 30



## BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL ORG.NR. 954 958 396, KUNDENR. 6547

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 553 700</b>	<b>1 210 663</b>	<b>1 553 700</b>	<b>1 023 575</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 891	844 061	412	91 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-521 234	-501 025	-511 000	-532 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-530 125</b>	<b>343 036</b>	<b>-510 588</b>	<b>-440 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 023 576</b>	<b>1 553 700</b>	<b>1 043 112</b>	<b>583 375</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 641 624	2 434 599		
Kortsiktig gjeld		-618 048	-880 899		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 023 576</b>	<b>1 553 700</b>		



Borettslaget Torvteigen AL

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL ORG.NR. 954 958 396, KUNDENR. 6547

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 086 160	2 942 232	3 161 000	3 086 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 086 160</b>	<b>2 942 232</b>	<b>3 161 000</b>	<b>3 086 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 878	-9 588	-9 588	-12 000
Styrehonorar	4	-78 000	-68 000	-68 000	-78 000
Revisjonshonorar	5	-9 118	-8 000	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 505	-115 213	-117 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-4 610	-2 460	-10 000	-10 000
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 200
Drift og vedlikehold	7	-60 511	-158 080	-1 075 000	-900 000
Forsikringer		-129 502	-135 334	-140 000	-134 000
Kommunale avgifter	8	-726 576	-788 800	-824 800	-850 000
Garasjer	9	-1 234 446	-64 728	-138 000	-138 000
Energi/fyring		-7 319	-10 633	-12 000	-12 000
Andre driftskostnader	10	-23 271	-22 428	-50 000	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 407 936</b>	<b>-1 392 464</b>	<b>-2 462 588</b>	<b>-2 316 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>678 224</b>	<b>1 549 768</b>	<b>698 412</b>	<b>769 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	956	2 563	0	0
Finanskostnader	12	-688 071	-708 270	-698 000	-678 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-687 115</b>	<b>-705 707</b>	<b>-698 000</b>	<b>-678 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 891</b>	<b>844 061</b>	<b>412</b>	<b>91 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-8 891	0		
Reduksjon udekket tap		0	844 061		



Borettslaget Torvteigen AL

**BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL**  
**ORG.NR. 954 958 396, KUNDENR. 6547**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	22 150 931	22 150 931
Tomt		340 000	340 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 490 931</b>	<b>22 490 931</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 800	180 855
Driftskonto OBOS-banken		1 638 824	2 253 744
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 641 624</b>	<b>2 434 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 132 554</b>	<b>24 925 529</b>



Borettslaget Torvteigen AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Udekket tap	14	-5 774 293	-5 765 403
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 769 693</b>	<b>-5 760 803</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 809 199	17 330 433
Borettsinnskudd	16	12 475 000	12 475 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 284 199</b>	<b>29 805 433</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		12 612	268 287
Påløpte renter		343 276	354 501
Påløpte avdrag		261 336	250 111
Annen kortsiktig gjeld	17	824	8 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>618 048</b>	<b>880 899</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 132 554</b>	<b>24 925 529</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	21 015 000	21 015 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 01.03.2021  
Styret i Borettslaget Torvteigen AL

Mathias Tvedten /s/

Thomas Paulsen /s/

Bjørn Sætre /s/

Stig Vågnes /s/

Vidar Lade /s/



Borettslaget Torvteigen AL

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	3 023 232
Parkering	62 928
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 086 160</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 998
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 878</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 78 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 118.



Borettslaget Torvteigen AL

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 610
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 610</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 402
Drift/vedlikehold VVS	-21 962
Drift/vedlikehold elektro	-9 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 800
Kostnader dugnader	-976
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-60 511</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-179 180
Kommunale avgifter	-547 396
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-726 576</b>

**NOTE: 9**

**GARASJER**

**KOSTNADER GARASJER**

Andel drift, rehabilitering og El-bil i felles garasje	-1 234 446
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-1 234 446</b>

**SUM GARASJER**

**-1 234 446**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 921
Diverse leiekostnader/leasing	-3 435
Andre fremmede tjenester	-477
Porto	-683
Gaver	-5 335
Bank- og kortgebyr	-2 421
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 271</b>



Borettslaget Torvteigen AL

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	956
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>956</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-688 071
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-688 071</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	22 150 931
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>22 150 931</b>

Tomten ble kjøpt i 1983 for 340 000.

Gnr.139/bnr.273 M. flere

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

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-21 015 000
Nedbetalt tidligere	3 684 567
Nedbetalt i år	521 234
	-16 809 199
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-16 809 199</b>



Borettslaget Torvteigen AL

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 475 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 475 000</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-824
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-824</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 475 000
Pantelån	16 809 199
Påløpte avdrag	261 336
<b>TOTALT</b>	<b>29 545 535</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 150 931
Tomt	340 000
<b>TOTALT</b>	<b>22 490 931</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Henvendelser til styret**

Dersom du har saker du ønsker å ta opp med styret, skal disse sendes skriftlig til styret sin e-postadresse: [torvteigen@styrerrommet.no](mailto:torvteigen@styrerrommet.no) eller pr post til styreleder sin adresse/postkasse. Henvendelser vil bli besvart så fort som mulig. Ved hast ber vi om at dere kontakter styreleder på telefon.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20724015. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Borettslaget Torvteigen AL

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Bjørn Erik Ellefsen**

**Kjell Arne Remme**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anniken Rasmussen Danielsen**

**Astri Synnøve Molnes**

**Elisabeth Grethe Martinussen**



Sak 6

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Anniken Rasmussen Danielsen**

**Kjell Arne Remme**



Sak 7

**OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

**Mathias Tvedten**

**Valg av 1 Varadelegert OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

**Bjørn Erik Ellefsen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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