



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 09.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 081 946	3 086 160
Sum inntekter		3 081 946	3 086 160
Kostnader			
Lønnskostnad		88 998	85 878
Annen driftskostnad		979 174	2 322 058
Sum kostnader		1 068 172	2 407 936
Driftsresultat		2 013 774	678 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 375	956
Sum finansinntekter		1 375	956
Annen finanskostnad		397 335	688 071
Sum finanskostnader		397 335	688 071
Netto finans		-395 960	-687 115
Ordinært resultat før skattekostnad		1 617 814	-8 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 617 814	-8 891
Årsresultat		1 617 814	-8 891
Totalresultat		1 617 814	-8 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 617 814	-8 891
Sum overføringer og disponeringer		1 617 814	-8 891



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 490 931	22 490 931
Sum varige driftsmidler		22 490 931	22 490 931
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 490 931	22 490 931
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 901	2 800
Sum fordringer		2 901	2 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 445 501	1 638 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 445 501	1 638 824
Sum omløpsmidler		2 448 402	1 641 624
SUM EIENDELER		24 939 333	24 132 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 156 479	5 774 293
Sum opptjent egenkapital		-4 156 479	-5 774 293
Sum egenkapital		-4 151 879	-5 769 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 153 313	16 809 199
Øvrig langsiktig gjeld		12 475 000	12 475 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 628 313	29 284 199
Sum langsiktig gjeld		28 628 313	29 284 199
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		448 529	604 612
Leverandørgjeld		967	12 612
Annen kortsiktig gjeld		13 402	824
Sum kortsiktig gjeld		462 899	618 048
Sum gjeld		29 091 212	29 902 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 939 333	24 132 554



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444500

Enheten

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

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 954 958 396
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 081 946	3 086 160
Sum inntekter		3 081 946	3 086 160
Kostnader			
Lønnskostnad		88 998	85 878
Annen driftskostnad		979 174	2 322 058
Sum kostnader		1 068 172	2 407 936
Driftsresultat		2 013 774	678 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 375	956
Sum finansinntekter		1 375	956
Annen finanskostnad		397 335	688 071
Sum finanskostnader		397 335	688 071
Netto finans		-395 960	-687 115
Ordinært resultat før skattekostnad		1 617 814	-8 891
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 617 814	-8 891
Årsresultat		1 617 814	-8 891
Totalresultat		1 617 814	-8 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 617 814	-8 891
Sum overføringer og disponeringer		1 617 814	-8 891



Organisasjonsnr: 954 958 396
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 490 931	22 490 931
Sum varige driftsmidler		22 490 931	22 490 931

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 901	2 800
Sum fordringer		2 901	2 800

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 445 501	1 638 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 445 501	1 638 824

Sum omløpsmidler		2 448 402	1 641 624
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		24 939 333	24 132 554
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 156 479	5 774 293



Sum opptjent egenkapital	-4 156 479	-5 774 293
Sum egenkapital	-4 151 879	-5 769 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 153 313	16 809 199
Øvrig langsiktig gjeld	12 475 000	12 475 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 628 313	29 284 199
Sum langsiktig gjeld	28 628 313	29 284 199
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	448 529	604 612
Leverandørgjeld	967	12 612
Annen kortsiktig gjeld	13 402	824
Sum kortsiktig gjeld	462 899	618 048
Sum gjeld	29 091 212	29 902 247
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 939 333	24 132 554



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Torvteigen AL

7. juni 2022

Selskapsnummer: 6547





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Torvteigen AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. juni 2022 kl. 20:00, Lokalet til Torvteigen II.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring i husordensreglene
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Torvteigen AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av se stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6547 Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 78 000,-.

Sak 4

Endring i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag til endring i husordensregler. Da det har vært litt ulik praksis ønsker styret at det kommer klarere frem i teksten under §8 i husordensreglene at installering av varmepumper er søknadspliktig. Gjeldende tekst blir stående som før, men det vil bli lagt til spesifikt punkt om installasjon av varmepumpe.

Ny tekst blir :§ 8 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, installering av varmepumpe, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Forslag til vedtak

Husordensregler §8 endres som beskrevet.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).



For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Tvedten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Vågnes
- Terje Rasmussen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astri Molnes
- Elisabeth Martinussen
- Karsten Hansen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- ingen kandidat
- Ingen Kandidat



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingen Kandidat

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- ingen kandidat



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Tvedten	Torvteigen 23
Styremedlem	Bjørn Erik Ellefsen	Torvteigen 9
Styremedlem	Kjell Arne Remme	Torvteigen 15
Styremedlem	Bjørn Sætre	Årholen 11
Styremedlem	Stig Vågnes	Torvteigen 93
Varamedlem	Anniken Rasmussen Danielsen	Torvteigen 53
Varamedlem	Elisabeth Grethe H Martinussen	Torvteigen 43
Varamedlem	Astri Synnøve Molnes	Torvteigen 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mathias Tvedten Torvteigen 23

Varadelegert

Bjørn Erik Ellefsen Torvteigen 9

Valgkomiteen

Elisabeth Grethe H Martinussen Torvteigen 43
Kjell Arne Remme Torvteigen 15

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

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 Torvteigen AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Borettslaget Torvteigen AL

Styrets arbeid

Forefallende arbeid/administrasjon/info til beboere

Behandle innkomne saker

Innkjøp av utstyr til fellesbod

Utbedring/drenering av myr

Hogst av trær

Maling av fasader

Valgkomitearbeid

Samarbeid med Torvteigen II, finne ny løsning for brøyting.

Økonomi og budsjettstyring

Godkjenne nye eiere



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 3 081 946,-.
Dette er noe lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 068 172,-.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 617 814,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 985 503,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av fasade.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt er budsjetter med kr 186 600,-. Kommunale avgifter er budsjettert med kr 420 000,-.

Energikostnader

Strøm er budsjettert med en total kostnad på kr 12 000 for hele året. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 vil øke med ca. kr 8 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torvteigen AL.

Lån

Borettslaget Torvteigen AL har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 1,5 % fra 01.07.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torvteigen AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torvteigen AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 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.
- 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 023 575	1 553 700	1 023 575	1 985 503
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 617 814	-8 891	769 800	1 075 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-655 886	-521 234	-532 000	-770 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		961 928	-530 125	237 800	305 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 985 503	1 023 576	1 261 375	2 291 003

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 448 402	1 641 624
Kortsiktig gjeld		-462 899	-618 048
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 985 503	1 023 576



Borettslaget Torvteigen AL

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 081 946	3 086 160	3 086 000	3 086 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 081 946	3 086 160	3 086 000	3 086 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 998	-7 878	-12 000	-10 920
Styrehonorar	4	-78 000	-78 000	-78 000	-78 000
Revisjonshonorar	5	-9 863	-9 118	-10 000	-10 900
Forretningsførerhonorar		-119 850	-117 505	-120 000	-123 000
Konsulenthonorar		0	-4 610	-10 000	0
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 200
Drift og vedlikehold	6	-30 958	-60 511	-900 000	-835 000
Forsikringer		-132 240	-129 502	-134 000	-137 600
Kommunale avgifter	7	-593 659	-726 576	-850 000	-606 600
Garasjer	8	-55 200	-1 234 446	-138 000	-26 280
Energi/fyring		-9 115	-7 319	-12 000	-12 000
Andre driftskostnader	9	-19 089	-23 271	-43 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 068 172	-2 407 936	-2 316 200	-1 889 500
DRIFTSRESULTAT		2 013 774	678 224	769 800	1 196 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 375	956	0	0
Finanskostnader	11	-397 335	-688 071	0	-121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-395 960	-687 115	0	-121 000
ÅRSRESULTAT		1 617 814	-8 891	769 800	1 075 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 891		
Reduksjon udekket tap		1 617 814	0		



Borettslaget Torvteigen AL

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	22 150 931	22 150 931
Tomt	12	340 000	340 000
SUM ANLEGGSMIDLER		22 490 931	22 490 931
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 901	2 800
Driftskonto OBOS-banken		1 344 126	1 638 824
Sparekonto OBOS-banken		1 101 375	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 448 402	1 641 624
SUM EIENDELER		24 939 333	24 132 554



Borettslaget Torvteigen AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Udekket tap	13	-4 156 479	-5 774 293
SUM EGENKAPITAL		-4 151 879	-5 769 693

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 153 313	16 809 199
Borettsinnskudd	15	12 475 000	12 475 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 628 313	29 284 199

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		967	12 612
Påløpte renter		63 834	343 276
Påløpte avdrag		384 695	261 336
Annen kortsiktig gjeld	16	13 403	824
SUM KORTSIKTIG GJELD		462 899	618 048

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 939 333	24 132 554
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	33 490 000	21 015 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 19.05.2022
Styret i Borettslaget Torvteigen AL

Mathias Tvedten /s/

Bjørn Erik Ellefsen /s/

Kjell Arne Remme /s/

Bjørn Sætre /s/

Stig Vågnes /s/



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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	3 019 132
Parkering	62 814
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 081 946

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 998
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 998

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 78 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 863.



Borettslaget Torvteigen AL

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 651
Drift/vedlikehold VVS	-12 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 363
Kostnader dugnader	-2 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 958

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-181 166
Kommunale avgifter	-412 493
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-593 659

NOTE: 8

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Andel drift og EI-bil i felles garasje	-55 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-55 200

SUM GARASJER

-55 200

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 200
Verktøy og redskaper	-4 479
Andre fremmede tjenester	-297
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-644
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 089

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 375
SUM FINANSINNTEKTER	1 375

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-397 335
SUM FINANSKOSTNADER	-397 335



Borettslaget Torvteigen AL

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1983	22 150 931
SUM BYGNINGER	22 150 931

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: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-21 015 000
Nedbetalt tidligere	4 205 801
Nedbetalt i år	655 886
	-16 153 313

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 153 313

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-12 475 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 475 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-13 403
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 403



Borettslaget Torvteigen AL

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 475 000
Pantelån	16 153 313
Påløpte avdrag	384 695
TOTALT	29 013 008

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 150 931
Tomt	340 000
TOTALT	22 490 931



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 slokkeutstyr 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009-2011	Rehabilitering utført av Kristiseter	<ul style="list-style-type: none">- Nytt tak: Decra takplater- Nye takrenner og stuprenner- Nye ytterdører, kjellerdører og boddører: Type Berit fra Diplomat- Nye vinduer: Vedlikeholdsfritt PVC- Nye balkongdører: Vedlikeholdsfri PVC- Etterisolering: Etterisolering 10cm isolasjon i alle yttervegger, ekskl. endevegger- Bordkledning: Vanlig 148 kledning.- Balkong: Nye balkonger i tre med trekkverk i front, samt skillevegger i tre mot naboer.- Overbygg inngangsparti
-----------	--------------------------------------	--



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.06.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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