



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 086 160	3 086 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 086 160</b>	<b>3 086 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 656 936	1 134 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 753 921</b>	<b>1 231 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 332 239</b>	<b>1 855 007</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		135 462	60 028
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>135 462</b>	<b>60 028</b>
Annen finanskostnad		670 922	472 331
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>670 922</b>	<b>472 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-535 460</b>	<b>-412 303</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		796 779	1 442 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Andre fordringer		83 273	70 790
Sum finansielle anleggsmidler		83 273	70 790
Sum anleggsmidler		22 574 203	22 561 720
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 751	3 249
Sum fordringer		54 751	3 249
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 303 435	4 000 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 303 435	4 000 125
Sum omløpsmidler		4 358 186	4 003 374
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 932 390</b>	<b>26 565 094</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		614 819	1 411 597
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-614 819</b>	<b>-1 411 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-610 219</b>	<b>-1 406 997</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		14 254 247	14 818 342
Øvrig langsiktig gjeld		12 553 846	12 544 044
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 808 093</b>	<b>27 362 386</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 808 093</b>	<b>27 362 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		625 578	554 978
Leverandørgjeld		67 537	13 328
Annen kortsiktig gjeld		41 400	41 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>734 515</b>	<b>609 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 542 608</b>	<b>27 972 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 932 390</b>	<b>26 565 094</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503901

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 954 958 396  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 086 160	3 086 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 086 160</b>	<b>3 086 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		1 656 936	1 134 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 753 921</b>	<b>1 231 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 332 239</b>	<b>1 855 007</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		135 462	60 028
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>135 462</b>	<b>60 028</b>
Annen finanskostnad		670 922	472 331
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>670 922</b>	<b>472 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-535 460</b>	<b>-412 303</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		796 779	1 442 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>



Organisasjonsnr: 954 958 396  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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>			
Andre fordringer		83 273	70 790
Sum finansielle anleggsmidler		83 273	70 790

Sum anleggsmidler		22 574 203	22 561 720
-------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 751	3 249
Sum fordringer		54 751	3 249

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 303 435	4 000 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 303 435	4 000 125

Sum omløpsmidler		4 358 186	4 003 374
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 932 390</b>	<b>26 565 094</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	614 819	1 411 597
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-614 819</b>	<b>-1 411 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-610 219</b>	<b>-1 406 997</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 254 247	14 818 342
Øvrig langsiktig gjeld	12 553 846	12 544 044
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 808 093</b>	<b>27 362 386</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 808 093</b>	<b>27 362 386</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	625 578	554 978
Leverandørgjeld	67 537	13 328
Annen kortsiktig gjeld	41 400	41 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>734 515</b>	<b>609 706</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 542 608</b>	<b>27 972 092</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 932 390</b>	<b>26 565 094</b>



Organisasjonsnr: 954 958 396  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6547

BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL



## 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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Felles lokale i Torvteigen.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utleie av leiligheten
8. Fellesbod
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og gjennom innleverte fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **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 2024.pdf
2. 6547 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6547\_Revisjonsberetning\_Borettslaget\_Torvteigen\_AL.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 85 000 kr.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.



Sak 7

## Utleie av leiligheten

Forslag fremmet av:

Virgil Mutu

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hvis ikke stipulert av vedtektene, årsmøtet bør ta stillingen om rettigheter til å leie ut hele eller deler av leiligheten.

### Styrets innstilling

I Lov om burettslag (burettslagslova) står det i kapittel 5 om overlating av bruken til andre. Der står at en andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier som selv bor der overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn per år.

Når det gjelder langtidsleie står det i samme lovverk at andelseier kan med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseier selv eller et nært familiemedlem har bodd der i 1 av de siste 2 årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Lovverket beskriver også særlige grunner til at det kan godkjennes utleie for mer enn 3 år.

Dagens vedtekter har lik beskrivelse av overlating av bruken til andre som burettslagslova.

Styret ønsker at det gjøres et vedtak som overholder kriteriene gitt i lovverket, og foreslår derfor følgende forslag til vedtak: "Generalforsamlingen godkjenner at dagens vedtekter blir gjeldende videre".

Det er andelseier som leier ut som er ansvarlig for at andre gjeldende regelverk blir fulgt. Ved ombygging og endringer av rom er det andelseier selv som er ansvarlig for å få godkjenning av kommunen dersom det kreves.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutning er at deler av leilighet kan ikke leies ut. I spesielle tilfelle og kun ved godkjent søknad av Styret, kan hele leiligheten leies ut og kun for en begrenset periode (max i 1 år)

Sak 8

## Fellesbod

Forslag fremmet av:

Karsten Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamling bør ta stilling til fortsettelsen felles bod, mye utstyr er borte, hvordan ønsker vi den skal fungere i fremtiden.

### Styrets innstilling



Styret ønsker at fellesboden skal fortsette men ønsker ikke å bruke mer av fellesskapets midler til dette. Ønsker innspill på hvordan dette kan løses. Ønsker en avgjørelse som står seg permanent.

Forslag til vedtak  
Stemme over saken

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Therese Bigton  
Kontinutet i Styret.

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Juliann Clementsen
- Karsten Hansen
- Vegard Hillestad

Sak 10

## 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:

- Therese Bigton

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Mutu



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i året 2024/2025:

Styret har gjennomført totalt sju styremøter i tillegg til annen møtevirksomhet og daglige gjøremål. I tillegg har Styret gjennomført to felles styremøter med TT2.

### Gjennomførte tiltak:

- Veien mellom boenhet 15 og 17 og frem til bossdunkene er oppgradert med løfting av veibanen, fartsdump og forbedret drenering for å unngå oversvømmelser.
- Dreneringsrør er skiftet ut, og flere kummer og asfalthull er utbedret i borettslaget.
- Vi har fått inn Karsten Hansen som fast vaktmester ved behov for å ta forfallende arbeid.

### Styrearbeid:

Styret jobber kontinuerlig for å få et bedre samarbeid med Torvteigen 2 vedrørende økonomi og felles interesser (parkering, leikeplass, snøbrøyting etc)

Styret har inngått samarbeidsavtale med både elektriker og rørlegger som gir beboere gunstige priser for vedlikehold og oppgradering av egen bolig til selvkost. Se egen sak på VIBBO.

Styret har hatt jevn dialog med Torvteigen barnehage for å få slutt på kjøring og feilparkering på borettslagets område.

Styret har gjort forbedringer med rutinene rundt strøing på fellesveier samt utplassering av brøytetikker. Se Vibbo

Første dugnad på flere år ble en stor suksess med godt oppmøte og hyggelig stemning. Ny dugnad blir arrangert ved behov.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold, økte kommunale avgifter og kostnad til tv/internett som ikke var budsjettet med.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12 var kr 3 623 671.

## BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 393 668</b>	<b>2 562 068</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		796 779	1 442 704
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-564 095	-609 604
Innsk. øremerk. bankkto		-2 681	-1 500
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>230 003</b>	<b>831 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 623 671</b>	<b>3 393 668</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 358 186	4 003 374
Kortsiktig gjeld		-734 515	-609 706
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 623 671</b>	<b>3 393 668</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 086 160	3 086 160	3 086 000	3 086 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 086 160</b>	<b>3 086 160</b>	<b>3 086 000</b>	<b>3 086 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-11 985	-12 000
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-12 550	-11 839	-12 300	-13 000
Forretningsførerhonorar		-134 810	-128 205	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	6	-8 115	-4 750	-5 000	-5 000
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-233 090	-7 476	-130 000	-130 000
Forsikringer		-191 277	-164 982	-181 500	-218 000
Kommunale avgifter	8	-726 316	-637 998	-658 000	-835 000
Garasjer	9	-82 800	-82 894	-70 000	-83 000
Energi/fyring		-8 727	-8 985	-9 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 924	0	0	-386 000
Andre driftskostnader	10	-57 127	-77 839	-72 500	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 753 921</b>	<b>-1 231 153</b>	<b>-1 376 485</b>	<b>-2 011 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 332 239</b>	<b>1 855 007</b>	<b>1 709 515</b>	<b>1 075 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	135 462	60 028	0	150 000
Finanskostnader	12	-670 922	-472 331	-586 000	-678 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-535 460</b>	<b>-412 303</b>	<b>-586 000</b>	<b>-528 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>796 779</b>	<b>1 442 704</b>	<b>1 123 515</b>	<b>547 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		796 779	1 442 704		



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

	<b>BALANSE</b>		
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	22 150 931	22 150 931
Tomt		340 000	340 000
Miljøbankkonto, øremerket		83 273	70 790
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 574 203</b>	<b>22 561 720</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		54 751	3 249
Driftskonto OBOS-banken		1 265 998	2 088 178
Sparekonto OBOS-banken		23 621	1 911 947
Sparekonto OBOS-banken II		3 013 816	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 358 186</b>	<b>4 003 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 932 390</b>	<b>26 565 094</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Udekket tap	14	-614 819	-1 411 597
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-610 219</b>	<b>-1 406 997</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 254 247	14 818 342
Borettsinnskudd	16	12 475 000	12 475 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	78 846	69 044
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 808 093</b>	<b>27 362 386</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		67 537	13 328
Påløpte renter		343 560	263 155
Påløpte avdrag		282 018	291 823
Annen kortsiktig gjeld	18	41 400	41 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>734 515</b>	<b>609 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 932 390</b>	<b>26 565 094</b>
Pantstillelse	19	33 490 000	33 490 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 07.04.2025  
Styret i Borettslaget Torvteigen AL

Kjell Arne Remme

Terje Rasmussen

Karl Peder Lillebø

Monica Alina Mutu

Therese Kristin Bigton

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 023 232
Parkeringsleie	62 928
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 086 160</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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 2023/2024, og er på kr 85 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 550.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 115</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 863
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-13 975
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-8 804
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 128
-----------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-320
--------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 090</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-210 422
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-348 082
-----------------------	----------

Feieavgift	-14 994
------------	---------

Renovasjonsavgift	-152 818
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-726 316</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Fellesutgifter garasje	-82 800
------------------------	---------

<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-82 800</b>
-------------------------------	----------------

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-82 800</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 740
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 559
-----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-1 581
----------------------	--------

Driftsmateriell	-319
-----------------	------

Vaktmestertjenester	-14 850
---------------------	---------

Snørydding	-10 250
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-911
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-55
-----------------------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 421
--------------------	--------

Velferdskostnader	-442
-------------------	------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-57 127</b>
----------------------------------	----------------

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	128 171
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>135 462</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-670 922
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-670 922</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 flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-21 015 000
Nedbetalt tidligere	6 196 658
Nedbetalt i år	564 095
	-14 254 247
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 254 247</b>

**NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-78 846
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 846</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Garasjer, avsetning	-41 400
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 400</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 475 000
Pantelån	14 254 247
Påløpte avdrag	282 018
<b>TOTALT</b>	<b>27 011 265</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaagGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torvteigen AL

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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 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 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Ålesund, 22. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WPV6A-NMOPX-8JYU-7B7R-JNBESY-8AT64



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 21:19:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WPV6A-NMOPX-8JYU-7B7R-NBESY-8AT64

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

19 av 21



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 6547 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.