



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 844 487
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATEN 17 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

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: Per Olav Eek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 009 548	1 120 970
Sum inntekter		1 009 548	1 120 970
Kostnader			
Lønnskostnad		17 616	11 410
Annen driftskostnad		628 279	666 492
Sum kostnader		645 895	677 902
Driftsresultat		363 653	443 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 670	3 673
Sum finansinntekter		3 670	3 673
Annen rentekostnad		134 308	162 830
Sum finanskostnader		134 308	162 830
Netto finans		-130 638	-159 157
Ordinært resultat før skattekostnad		233 015	283 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 015	283 911
Årsresultat		233 015	283 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 015	283 911
Sum overføringer og disponeringer		233 015	283 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 150 000	35 150 000
Sum varige driftsmidler		35 150 000	35 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		65 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		65 000	0
Sum anleggsmidler		35 215 000	35 150 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		49 919	39 342
Sum fordringer		49 919	39 342
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 640	443 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 640	443 882
Sum omløpsmidler		576 558	483 224
SUM EIENDELER		35 791 558	35 633 224
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 659 230	1 426 216
Sum opptjent egenkapital		1 659 230	1 426 216
Sum egenkapital		1 769 230	1 536 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		65 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		65 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 810 225	4 597 497
Øvrig langsiktig gjeld		30 000 898	29 415 093
Sum annen langsiktig gjeld		33 811 123	34 012 590
Sum langsiktig gjeld		33 811 123	34 012 590
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 234	50 474
Annen kortsiktig gjeld		97 971	33 945
Sum kortsiktig gjeld		146 205	84 419
Sum gjeld		34 022 328	34 097 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 791 558	35 633 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 412634

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 844 487
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATEN 17 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

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: Per Olav Eek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 998 844 487
TORGGATEN 17 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 009 548	1 120 970
Sum inntekter		1 009 548	1 120 970
Kostnader			
Lønnskostnad		17 616	11 410
Annen driftskostnad		628 279	666 492
Sum kostnader		645 895	677 902
Driftsresultat		363 653	443 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 670	3 673
Sum finansinntekter		3 670	3 673
Annen rentekostnad		134 308	162 830
Sum finanskostnader		134 308	162 830
Netto finans		-130 638	-159 157
Ordinært resultat før skattekostnad		233 015	283 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 015	283 911
Årsresultat		233 015	283 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 015	283 911
Sum overføringer og disponeringer		233 015	283 911



Organisasjonsnr: 998 844 487
TORGGATEN 17 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		35 150 000	35 150 000
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle		65 000	0
-----------------	--	--------	---

anleggsmidler

		65 000	0
--	--	--------	---

Sum anleggsmidler		35 215 000	35 150 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		49 919	39 342
----------------	--	--------	--------

		49 919	39 342
--	--	--------	--------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd,		526 640	443 882
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende		526 640	443 882
-----------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		576 558	483 224
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		35 791 558	35 633 224
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
--------------------------	--	---------	---------

		110 000	110 000
--	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital		1 659 230	1 426 216
--------------------------	--	-----------	-----------

		1 659 230	1 426 216
--	--	-----------	-----------

Sum egenkapital		1 769 230	1 536 216
-----------------	--	-----------	-----------



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelse	65 000	0
Sum avsetninger for forpliktelse	65 000	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 810 225	4 597 497
Øvrig langsiktig gjeld	30 000 898	29 415 093
Sum annen langsiktig gjeld	33 811 123	34 012 590
Sum langsiktig gjeld	33 811 123	34 012 590
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	48 234	50 474
Annen kortsiktig gjeld	97 971	33 945
Sum kortsiktig gjeld	146 205	84 419
Sum gjeld	34 022 328	34 097 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 791 558	35 633 224



Organisasjonsnr: 998 844 487
TORGGATEN 17 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	16000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	673 937	756 738	777 470	780 200
Andel renter	134 142	162 885	175 000	115 000
Andel avdrag	63 021	71 620	69 000	70 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	138 448	129 727	0	0
Sum inntekter	1 009 548	1 120 970	1 021 470	965 200
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	1 616	1 410	1 410	2 250
Styrehonorar	16 000	10 000	10 000	16 000
Revisjonshonorar	4 206	4 206	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	38 436	37 236	38 500	39 500
Konsulenttjenester	26 685	12 336	13 000	28 750
Kontingenter	4 205	4 560	4 200	4 200
Drift og vedlikehold	193 577	207 955	260 000	265 000
Vedlikeholdsavsetninger	65 000	0	0	0
Forsikringer	27 250	25 429	27 000	28 000
Kommunale avgifter	107 237	67 019	80 000	110 000
Eiendomsskatt	0	55 981	58 000	0
Energi/fyring	102 334	182 910	207 000	203 000
Kabel-TV og bredbånd	47 088	50 523	53 000	55 000
Andre driftskostnader	12 261	18 337	21 360	24 000
Sum kostnader	645 895	677 902	778 470	780 700
Driftsresultat	363 653	443 067	243 000	184 500
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	3 670	3 673	1 000	500
Rentekostnader	134 308	162 830	175 000	115 000
Sum finansposter	-130 638	-159 157	-174 000	-114 500
Årets resultat	233 015	283 911	69 000	70 000
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	233 015	283 911	0	0
Sum disponering	233 015	283 911	0	0

745 Torggaten 17 borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	35 150 000	35 150 000
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	65 000	0
Sum anleggsmidler	35 215 000	35 150 000
Omløpsmidler		
Forskuddsbetalte kostnader	49 919	39 342
Bank	526 640	443 882
Sum omløpsmidler	576 558	483 224
SUM EIENDELER	35 791 558	35 633 224



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	110 000	110 000
Opptjent egenkapital	1 659 230	1 426 216
Sum egenkapital	1 769 230	1 536 216
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Vedlikeholdsfond	65 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser	65 000	0
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	8 910 898	8 325 093
Pantelån	3 810 225	4 597 497
Borettsinnskudd	21 090 000	21 090 000
Sum langsiktig gjeld	33 811 123	34 012 590
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	7 857	4 811
Leverandørgjeld	48 234	50 474
Annen kortsiktig gjeld	90 114	29 134
Sum kortsiktig gjeld	146 205	84 419
Sum gjeld	34 022 328	34 097 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 791 558	35 633 224

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Torggaten 17 borettslag

Sted: _____, dato: _____

Per Olav Eek
Styreleder

Tor Erik Stenberg
Styremedlem 2

Per Ivar Karlsrud
Styremedlem 1

745 Torggaten 17 borettslag



Torggaten 17 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Per-Olav Eek	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Per Ivar Karlsrud	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Tor Erik Stenberg	(valgt for 1 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Synnøve Forvik	(valgt for 1 år i 2020)
: Gerd Tvindesæter	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Per-Olav Eek	som delegat
: Per Ivar Karlsrud	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Torggaten 17 Borettslag ble stiftet 21. juni 2012 og har organisasjonsnummer 998 844 487

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 998844487@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Torggaten 17 Borettslag, org.nr. 998 844 487
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 11andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Torggata 17, 1850 Mysen.

Eiendommen har gnr 330, bnr 52 i Indre Østfold kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.



C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har tegnet en avtale vedr et web-basert internkontrollsystem (BORI HMS) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen (vaktmesteravtale). Det er gjennomført rens av ventilasjonskanaler både i fellesområder og i alle leilighetene (Aktiv Ventilasjonsrens AS). Det er inngått avtale med Brannservice Øst for ettersyn og kontroll av brannslukningsutstyr i fellesområder og i alle leilighetene.

4. STYRETS ARBEID

Siden den ordinære generalforsamlingen (14. mai) og den ekstraordinære generalforsamlingen (27. mai) har styret avholdt 1 møte (fysisk oppmøte). I etterkant er det blitt styrebehandlet 8 saker i perioden juni – november (pr telefon/sms). Dette siste pga pandemien og med det møterestriksjoner. Det er behandlet rutinesaker, som:

- Godkjenning av nye eier av leil 401
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan, ref. BORI HM avtale

Større saker som kan nevnes:

- Inngått serviceavtale og kontroll av brannslukningsutstyr inklusivt slikt utstyr i hver leilighet. Tidligere avtale var gjort av Bori. Den dekket kun utstyr i fellesområder. Rapporter ble aldri videresendt til styret for perioden 2014-2019.
- Fremforhandlet krav på at 30% av kostnaden for rensingen av ventilasjonskanalene i leilighetene skulle dekkes av Haugerud Vikeby AS.
- Grunnet dårlig stabilitet på leveranser fra Telia/Get tok styret initiativ til å høre om beboerne kunne tenke seg at vi gikk ut av avtalen med Telia og innhente tilbud fra en annen leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Forespørselen resulterte i at styret etter hvert signerte en avtale med Viken Fiber AS. Avtalen med Telia/Get avsluttes 01.april 2021.
- Pandemien og med det møterestriksjoner medførte at sosialt sommer- og juletreff ble avlyst.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 363.653 og et positivt årsresultat på kr 233.015. Det er kr 164.015 bedre enn budsjettert. Resultatet



tar ikke hensyn til avdrag på lån. Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føreres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales.

Uten reduksjon av restansvar utgjør driftsresultatet på kr 225.205. Samlet resultat blir da på kr 94.567, dvs kr 25.567 bedre enn budsjettet.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 430.353 som er innenfor anbefalt minimumsnivå.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital. Av dette overføres kr 60.000 til vedlikeholdsfond i inneværende regnskapsår (2021).

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes vesentlige disse postene:

- Drift og vedlikehold er kr 66.423 lavere enn budsjettet
- Avsetning til vedlikeholdsfond på kr 65.000 (ref. vedtak på generalforsamlingen 14.mai 2020), er basert på resultatregnskapet for 2019, men må føres i regnskapet 2020. Er ikke lov å budsjettere.
- Eiendomsskatten bortfalt i 2020 og er med det kr 58.000 lavere enn budsjettet.
- Kommunale avgifter er kr 27.237 høyere enn budsjettet.
- Energi og fyring er kr 104.666 lavere enn budsjettet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring pr 01. juli 2020.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget tar høyde for generelt vedlikehold ved serviceavtaler som gjelder utvendig anlegg, heis, ventilasjon, dørfunksjoner, brann- og røykvarslingsanlegg og sprinkelanlegg.



Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Etter kommunesammenslåingen ble det en stor økning. Det er usikkerhet rundt de kommunale avgifter, men tar høyde for at avgiftene har stabilisert seg. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Mysen, 31.12.2020 / 09.03. 2021

Per Ivar Karlsrud
styremedlem

Per-Olav Eek
styreleder

Tor Erik Sjøberg
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	673 937	756 738	777 470	780 200
Andel renter		134 142	162 885	175 000	115 000
Andel avdrag		63 021	71 620	69 000	70 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	138 448	129 727	0	0
Sum inntekter		1 009 548	1 120 970	1 021 470	965 200
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	1 616	1 410	1 410	2 250
Styrehonorar	3	16 000	10 000	10 000	16 000
Revisjonshonorar	3	4 206	4 206	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		38 436	37 236	38 500	39 500
Konsulenttjenester	4	26 685	12 336	13 000	28 750
Kontingenter		4 205	4 560	4 200	4 200
Drift og vedlikehold	5	193 577	207 955	260 000	265 000
Vedlikeholdsavsetninger		65 000	0	0	0
Forsikringer		27 250	25 429	27 000	28 000
Kommunale avgifter		107 237	67 019	80 000	110 000
Eiendomsskatt		0	55 981	58 000	0
Energi/fyring	6	102 334	182 910	207 000	203 000
Kabel-TV og bredbånd	7	47 088	50 523	53 000	55 000
Andre driftskostnader	8	12 261	18 337	21 360	24 000
Sum kostnader		645 895	677 902	778 470	780 700
Driftsresultat		363 653	443 067	243 000	184 500
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 670	3 673	1 000	500
Rentekostnader		134 308	162 830	175 000	115 000
Sum finansposter		-130 638	-159 157	-174 000	-114 500
Årets resultat		233 015	283 911	69 000	70 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	233 015	283 911	0	0
Sum disponering		233 015	283 911	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	35 150 000	35 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		65 000	0
Sum anleggsmidler		35 215 000	35 150 000
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		49 919	39 342
Bank		526 640	443 882
Sum omløpsmidler		576 558	483 224
SUM EIENDELER		35 791 558	35 633 224

745 Torggaten 17 borettslag

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	110 000	110 000
Opptjent egenkapital	11	1 659 230	1 426 216
Sum egenkapital		1 769 230	1 536 216
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		65 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		65 000	0
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	8 910 898	8 325 093
Pantelån	12, 14	3 810 225	4 597 497
Borettsinnskudd	13, 14	21 090 000	21 090 000
Sum langsiktig gjeld		33 811 123	34 012 590
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		7 857	4 811
Leverandørgjeld		48 234	50 474
Annen kortsiktig gjeld		90 114	29 134
Sum kortsiktig gjeld		146 205	84 419
Sum gjeld		34 022 328	34 097 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 791 558	35 633 224

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20
Torggaten 17 borettslagSted: Lysen, dato: 09.03.21
Per Olav Eek
Styreleder
Tor Erik Stenberg
Styremedlem 2
Per Ivar Karlsrud
Styremedlem 1



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	596 544	616 614
Varme / brensel	77 393	140 124
Sum	673 937	756 738

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	2 256	1 410
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-640	0
Sum	1 616	1 410

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	16 000	10 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 206	4 206
Sum	20 206	14 206

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	11 533	0
Andre forvaltningstjenester	15 152	12 336
Sum	26 685	12 336

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	2 084	2 238
Vedlikehold elektro	0	11 718
Vedlikehold utvendige anlegg	2 080	399
Heiskostnader	30 775	61 305
Vedlikehold garasjer	3 848	0
Vedlikehold ventilasjon	44 436	16 786
Brannsikring	28 847	22 049
Vaktmestertjenester	40 601	55 666
Renholdstjenester	40 906	37 794
Sum	193 577	207 955

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	24 941	42 786
Biovarme, fjernvarme, gass	77 393	140 124
Sum	102 334	182 910

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	47 088	50 523
Sum	47 088	50 523

745 Torggaten 17 borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Lyspærer, sikringer m.m.	0	2 189
Sanitær- og renholdskostnader	1 594	0
Verktøy og redskaper	3 197	0
Nøkler, låser og skilt	1 501	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	2 217
Generalforsamling/årsmøte	3 191	2 533
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 779	3 580
Velferdskostnader	0	7 819
Sum	12 261	18 337

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 150 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 150 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 150 000

Antatt levetid i år :

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	11	10000	110000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	1 426 216	1 142 305
Tilført til/fra EK fra årets resultat	233 015	283 911
Opptjent egenkapital 31.12	1 659 230	1 426 216



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Eidsberg Sparebank
Lånenummer:	10202854589
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.00 %
Beregnet innfridd:	31.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	14 060 000
Lånesaldo 01.01:	4 597 497
Avdrag i perioden:	787 272
Lånesaldo 31.12:	3 810 225
Saldo 5 år frem i tid:	3 444 946
Andelssaldo 01.01:	8 325 093
Innbetalt IN i perioden:	724 253
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	138 448
Andelssaldo 31.12:	8 910 898
Sum pantegjeld for lån:	12 721 123

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 811 123	34 012 590
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 150 000	35 150 000
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	35 150 000	35 150 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	398 805	316 262
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	233 015	283 911
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	65 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-63 019	-71 641
Nedskrivning IN-gjeld	-138 448	-129 727
Endringer i andre langsiktige poster	-65 000	0
B. Årets endringer disponible midler	31 548	82 543
C. Disponible midler 31.12	430 353	398 805
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	576 558	483 224
- Kortsiktig gjeld	146 205	84 419
= Disponible midler 31.12	430 353	398 805



Til generalforsamlingen i Torggaten 17 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torggaten 17 borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 233 015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Lillestrøm, 17. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT