



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 840 875
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lisbeth Eikenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 249 912	1 232 939
Sum inntekter		1 249 912	1 232 939
Kostnader			
Lønnskostnad	2	84 291	58 581
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	19 798	15 298
Annen driftskostnad	4,5,6	644 405	273 953
Sum kostnader		846 487	442 446
Driftsresultat		403 425	790 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		51	70
Sum finansinntekter		51	70
Annen finanskostnad		85 099	60 860
Sum finanskostnader		85 099	60 860
Netto finans		-85 048	-60 790
Ordinært resultat før skattekostnad		416 370	824 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 370	824 317
Årsresultat		318 377	729 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	23 100	42 898
Sum varige driftsmidler		28 873 100	28 892 898
Sum anleggsmidler		28 873 100	28 892 898
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		62 840	51 021
Sum fordringer		62 840	51 021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 553	651 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 393	702 442
Sum omløpsmidler		437 393	702 442
SUM EIENDELER		29 310 493	29 595 340
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 185 025	3 866 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		4 185 025	3 866 648
Sum egenkapital		4 250 025	3 931 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 050 456	7 376 430
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	17 947 903	18 244 169
Sum annen langsiktig gjeld		24 998 359	25 620 599
Sum langsiktig gjeld		24 998 359	25 620 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 083	39 750
Annen kortsiktig gjeld		5 026	3 343
Sum kortsiktig gjeld		62 108	43 093
Sum gjeld		25 060 468	25 663 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 310 493	29 595 340
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	24 998 359	25 620 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469595

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 840 875
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lisbeth Eikenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 249 912	1 232 939
Sum inntekter		1 249 912	1 232 939
Kostnader			
Lønnskostnad	2	84 291	58 581
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	19 798	15 298
Annen driftskostnad	4, 5, 6	644 405	273 953
Sum kostnader		846 487	442 446
Driftsresultat		403 425	790 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		51	70
Sum finansinntekter		51	70
Annen finanskostnad		85 099	60 860
Sum finanskostnader		85 099	60 860
Netto finans		-85 048	-60 790
Ordinært resultat før skattekostnad		416 370	824 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 370	824 317
Årsresultat		318 377	729 703



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	23 100	42 898
Sum varige driftsmidler		28 873 100	28 892 898

Sum anleggsmidler		28 873 100	28 892 898
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		62 840	51 021
Sum fordringer		62 840	51 021

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 553	651 421
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		437 393	702 442

Sum omløpsmidler		437 393	702 442
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		29 310 493	29 595 340
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	4 185 025	3 866 648
Sum opptjent egenkapital		4 185 025	3 866 648

Sum egenkapital		4 250 025	3 931 648
-----------------	--	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	7 050 456	7 376 430
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	17 947 903	18 244 169
Sum annen langsiktig gjeld		24 998 359	25 620 599
Sum langsiktig gjeld		24 998 359	25 620 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 083	39 750
Annen kortsiktig gjeld		5 026	3 343
Sum kortsiktig gjeld		62 108	43 093
Sum gjeld		25 060 468	25 663 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 310 493	29 595 340
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	24 998 359	25 620 599



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. 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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	659 350	589 922	659 350	375 284
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	318 377	729 703	620 000	569 000
Tilbakeføring av avskrivninger	19 798	15 298	14 000	20 000
Fradrag for påkostninger	0	-27 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-325 974	-343 454	-325 000	-280 000
Innbetalt IN andelseiere	0	80 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	0	-80 000	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-296 266	-305 119	-300 000	-300 000
B. Årets endring disponible midler	-284 065	69 428	9 000	9 000
C. Disponible midler	375 284	659 350	668 350	384 284



Resultatregnskap 2022 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		494 184	479 784	494 000	558 000
Innkrevde lånekostnader		414 378	402 952	428 000	489 000
Andre driftsinntekter	1	341 350	350 203	345 000	345 000
Sum inntekter		1 249 912	1 232 939	1 267 000	1 392 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	45 291	26 081	35 000	64 000
Styrehonorar		39 000	32 500	33 000	41 000
Avskrivninger	3	19 798	15 298	14 000	20 000
Revisjonshonorar		4 710	4 548	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		35 046	35 046	36 000	37 000
Kontingent LABO / NBBL		5 184	5 184	5 000	5 000
Vedlikehold	4	359 450	19 042	78 000	78 000
Kabel-tv og bredbånd		97 994	94 614	97 000	101 000
Forsikring		39 750	37 505	40 000	43 000
Kommunale avgifter	5	154 423	151 804	156 000	198 000
Energi og strøm		0	1 000	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	45 842	19 824	45 000	21 000
Sum kostnader		846 487	442 446	545 000	614 000
Driftsresultat		403 425	790 493	722 000	778 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		51	70	1 000	0
Rentekostnader		85 099	60 860	103 000	209 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-85 048	-60 790	-102 000	-209 000
Årsresultat		318 377	729 703	620 000	569 000

Årsoppgjør 2022 for Torstvedtbakken borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	28 850 000	28 850 000
Andre driftsmidler	3	23 100	42 898
Sum anleggsmidler		28 873 100	28 892 898
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 461	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 379	51 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		374 553	651 421
Sum omløpsmidler		437 393	702 442
SUM EIENDELER		29 310 493	29 595 340

Årsoppgjør 2022 for Torstvedtbakken borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	8	3 866 648	3 866 648
Årets resultat	8	318 377	0
Sum opptjent egenkapital		4 250 025	3 931 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 050 456	7 376 430
Gjeld til andelseiere (IN)	9	6 407 903	6 704 169
Borettsinnskudd	10	11 540 000	11 540 000
Sum langsiktig gjeld		24 998 359	25 620 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 083	39 750
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 756	3 343
Annen kortsiktig gjeld		270	0
Sum kortsiktig gjeld		62 108	43 093
Sum gjeld		25 060 468	25 663 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 310 493	29 595 340
Pantestillelser	11	24 998 359	25 620 599

Larvik, 31.12.2022

Årsoppgjør 2022 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Torstvedtbakken borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bredbånd og tv-dekoder	45 084	45 084
Reduksjon andel IN	296 266	305 119
Sum	341 350	350 203

Årsoppgjør 2022 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Torstvedtbakken borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Lønn	31 000	16 750
Opptjente feriepenger	3 875	2 092
Arbeidsgiveravgift	9 870	6 944
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	546	295
Sum	45 291	26 081

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 990	27 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 990	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	69 590	6 300
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 400	20 700
Årets avskrivninger :	14 398	5 400
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold VVS	1 006	0
Vedlikehold snekkerarbeid	13 036	0
Vedlikehold malerarbeid	3 204	11 999
Vedlikehold dører	1 369	1 638
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	334 423	0
Vedlikehold ventilasjon	6 412	5 406
Sum	359 450	19 042

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

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Årsoppgjør 2022 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Torstvedtbakken borettslag

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innkjøp av inventar og utstyr	13 913	0
Driftsmateriell	499	0
Snørydding/sandstrøing	3 005	4 970
Hage/plenklipping	910	6 711
Gaver, fradragsberettiget	4 865	2 199
Gaver, ikke fradragsberettiget	250	0
Premie sikringsordning	888	868
Generalforsamling	2 139	0
Servering/tilstelning beboere	4 892	2 179
Kurs for tillitsvalgte	11 600	0
Bank- og betalingsgebyr	2 881	2 897
Sum	45 842	19 824



Noter til regnskapet 2022 for Torstvedtbakken borettslag

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2011
Kostpris	28 850 000
Bokført verdi 31.12	28 850 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innskutt andelskapital	65 000	65 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 866 648	3 136 946
+/- Årets resultat	318 377	729 703
Sum egenkapital pr 31.12	4 250 025	3 931 648

Innskutt andelskapital består av 13 andeler pålydende kr. 5 000,-.



Noter til regnskapet 2022 for Torstvedtbakken borettslag

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	11510317
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 310 000
Lånesaldo 01.01:	7 376 430
Avdrag i perioden:	325 974
Lånesaldo 31.12:	7 050 456
Saldo 5 år frem i tid:	5 537 387
Andelssaldo 01.01:	6 704 169
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	296 266
Andelssaldo 31.12:	6 407 903
Sum pantegjeld for lån:	13 458 359

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11510317	1	1 208 220	1 208 220
	1	1 070 604	1 070 604
	1	1 068 272	1 068 272
	1	1 002 963	1 002 963
	1	967 976	967 976
	1	805 209	805 209
	1	652 174	652 174
	1	275 038	275 038

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	11 540 000	11 540 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	11 540 000	11 540 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 24 998 359,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 28 850 000,-.

Årsoppgjør 2022 for Torstvedtbakken borettslag



Resultat og balanse med noter for Torstvedtbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torstvedtbakken borettslag

Styreleder	Lisbeth Eikenæs (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Aud Yvonne Boye (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Ove Christiansen (sign.)	17.04.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstvedtbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstvedtbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: D16EL-Q3A6E-S6PG2-KCLMD-W06PS-6T6ZO



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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 18. april 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: D16EL-Q3A6E-S6PG2-KCLMD-W06PS-6T6ZO



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-18 15:23:49 UTC



Penneo document key: D16EL-Q3A6E-S6PG2-KCLMD-WQ6PS-6T6ZO

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>