



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 379 224  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frank Lied-Endresen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 659 562	5 052 213
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 659 562</b>	<b>5 052 213</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	176 054	183 963
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	0	37 465
Annen driftskostnad	3,5,6,7,8	2 830 950	3 301 413
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 007 004</b>	<b>3 522 841</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 652 557</b>	<b>1 529 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	139 611	318 885
Annen renteinntekt	10	1 891	-20 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>141 502</b>	<b>298 867</b>
Annen rentekostnad	11	551 718	655 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-410 216</b>	<b>-356 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-410 216</b>	<b>-356 336</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	4 057 935	4 057 935
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 057 935</b>	<b>4 057 935</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	15	2 500	2 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 060 435</b>	<b>4 060 435</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 741	64 452
Andre fordringer	16	140 457	240 424
<b>Sum fordringer</b>		<b>163 198</b>	<b>304 876</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 395 045	2 826 609
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 395 045</b>	<b>2 826 609</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 558 244</b>	<b>3 131 486</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 618 679</b>	<b>7 191 921</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	18	25 500	25 500



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 500</b>	<b>25 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-19 524 047	-20 766 389
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 524 047</b>	<b>-20 766 389</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>-19 498 547</b>	<b>-20 740 889</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	26 502 198	27 322 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 502 198</b>	<b>27 322 184</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 502 198</b>	<b>27 322 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 093	238 614
Skyldige offentlige avgifter		1	219
Annen kortsiktig gjeld		481 934	371 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>615 028</b>	<b>610 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 117 226</b>	<b>27 932 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 618 679</b>	<b>7 191 921</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 466844

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 379 224  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frank Lied-Endresen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 952 379 224  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 659 562	5 052 213
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 659 562</b>	<b>5 052 213</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	176 054	183 963
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	0	37 465
Annen driftskostnad	3,5,6,7,8	2 830 950	3 301 413
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 007 004</b>	<b>3 522 841</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 652 557</b>	<b>1 529 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	139 611	318 885
Annen renteinntekt	10	1 891	-20 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>141 502</b>	<b>298 867</b>
Annen rentekostnad	11	551 718	655 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-410 216</b>	<b>-356 336</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-410 216</b>	<b>-356 336</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>



Organisasjonsnr: 952 379 224  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 14 4 057 935 4 057 935  
Sum varige driftsmidler 4 057 935 4 057 935

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 15 2 500 2 500  
Sum finansielle anleggsmidler 2 500 2 500

Sum anleggsmidler 4 060 435 4 060 435

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 22 741 64 452  
Andre fordringer 16 140 457 240 424  
Sum fordringer 163 198 304 876

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 395 045 2 826 609  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 395 045 2 826 609

Sum omløpsmidler 3 558 244 3 131 486

SUM EIENDELER 7 618 679 7 191 921

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 18 25 500 25 500  
Sum innskutt egenkapital 25 500 25 500

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 12 -19 524 047 -20 766 389  
Sum opptjent egenkapital -19 524 047 -20 766 389



<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>-19 498 547</b>	<b>-20 740 889</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	26 502 198	27 322 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 502 198</b>	<b>27 322 184</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 502 198</b>	<b>27 322 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 093	238 614
Skyldige offentlige			
avgifter		1	219
Annen kortsiktig gjeld		481 934	371 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>615 028</b>	<b>610 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 117 226</b>	<b>27 932 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 618 679</b>	<b>7 191 921</b>



Organisasjonsnr: 952 379 224  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XIV A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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**



## Årsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	4 754 383	4 811 868	4 786 434	4 666 114
<b>Sum</b>		<b>4 754 383</b>	<b>4 811 868</b>	<b>4 786 434</b>	<b>4 666 114</b>
Ekstraordinære inntekter	2	-94 821	240 345	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>-94 821</b>	<b>240 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>4 659 562</b>	<b>5 052 213</b>	<b>4 786 434</b>	<b>4 666 114</b>
Forretningsførsel og revisjon	3	178 227	184 116	189 200	191 000
Lønn og honorarer	4	176 054	183 963	171 150	171 150
Vedlikehold	5	485 904	1 007 984	1 105 001	2 105 000
Eksterne tjenester	6	285 901	216 874	216 300	238 700
Kabel-tv og bredbånd		370 246	416 535	423 614	216 000
Forsikring		411 205	330 002	343 200	452 326
Kommunale avgifter		703 262	684 157	731 800	726 181
Festeavgifter		142 544	136 526	141 300	171 477
Brensel og strøm		78 586	65 264	65 000	186 000
Drift maskiner	7	186	513	0	0
Andre driftsutgifter	8	174 889	253 562	244 950	245 450
Avskrivninger	9	0	37 465	38 000	0
Tap på krav		0	5 880	0	0
<b>Sum</b>		<b>3 007 004</b>	<b>3 522 841</b>	<b>3 669 515</b>	<b>4 703 283</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 652 557</b>	<b>1 529 373</b>	<b>1 116 919</b>	<b>-37 169</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	139 611	318 885	0	0
Renteinntekter	10	1 891	-20 018	1 000	1 000
Rentekostnad	11	551 718	655 203	536 860	580 836
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-410 216</b>	<b>-356 336</b>	<b>-535 860</b>	<b>-579 836</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>12</b>	<b>1 242 342</b>	<b>1 173 036</b>	<b>581 059</b>	<b>-617 005</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-819 986	-769 439	-815 834	-805 591
Andre endringer i disponible midler	12	0	37 465	38 000	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>12</b>	<b>422 356</b>	<b>441 061</b>	<b>-196 775</b>	<b>-1 422 596</b>



## Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	4 057 935	4 057 935
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	15	2 500	2 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 060 435</b>	<b>4 060 435</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 741	64 452
Til gode av forretningsfører		2 200	508
Forskuddsbetalte kostnader	16	130 763	229 881
Andre fordringer		7 494	10 035
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 394 463	2 826 028
Innestående på særvilkår		582	581
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 558 244</b>	<b>3 131 486</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 618 679</b>	<b>7 191 921</b>



## Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	18	25 500	25 500
Annen egenkapital 1.1		-20 766 389	-21 939 425
Årets resultat	12	1 242 342	1 173 036
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>-19 498 547</b>	<b>-20 740 889</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	26 502 198	27 322 184
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 502 198</b>	<b>27 322 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 836	27 443
Leverandørgjeld		133 093	238 614
Skyldig off. myndigheter		1	219
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 685	1 231
Påløpne renter		147 639	140 216
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		206 660	202 904
Annen kortsiktig gjeld		99 114	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>615 028</b>	<b>610 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 117 226</b>	<b>27 932 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 618 679</b>	<b>7 191 921</b>

Oslo 31.12.21

Styret i Borettslaget Torshov Kv XIVA

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Axel Grolland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Frank Lied-Endresen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marie Elisabeth Greiner Holter  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Nesøen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Kjøseth  
Styremedlem

**33 Borettslaget Torshov Kv XIVA**



## Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	3 069 098	2 885 880	3 068 580	3 063 687
3607 Renter og avdrag	1 352 705	1 523 898	1 352 694	1 386 427
3612 Inntekt kabel-tv	235 995	274 068	274 113	0
3625 Inntekt bredbånd	90 885	91 092	91 047	216 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	32 430	0	0
3690 Andre inntekter	5 700	4 500	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 754 383</b>	<b>4 811 868</b>	<b>4 786 434</b>	<b>4 666 114</b>

### Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8401 Salg av fellesareal	-94 821	240 345	0	0
<b>Sum</b>	<b>-94 821</b>	<b>240 345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Salg av fellesareal

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	0	8 786	8 600	6 500
Forretningsførerhonorar	173 400	170 508	175 600	179 500
Aksjeutbytte fra OBF	-139 611	-318 885	0	0
Annen regnskapsførsel	4 827	4 822	5 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>38 616</b>	<b>-134 769</b>	<b>189 200</b>	<b>191 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Lønn og feriepenger	4 298	11 654	0	0
Arbeidsgiveravgift	21 756	22 309	21 150	21 150
<b>Sum</b>	<b>176 054</b>	<b>183 963</b>	<b>171 150</b>	<b>171 150</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021, Laget har en ansatt partner, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6600 Vedlikehold piper	44 980	0	1	100 000
6602 Vedlikehold tak	8 623	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	0	164 513	400 000	200 000
6605 Vedlikehold dører	9 483	0	10 000	35 000
6607 Vedlikehold vann og avløp	15 369	66 057	225 000	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	15 948	38 350	40 000	40 000
6609 Vedlikehold belysning	20 803	0	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	20 041	0	10 000	10 000
6612 Vedlikehold port/portrom	5 750	24 188	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	8 416	134 347	0	0
6616 Vedlikehold fellesareal	0	8 750	10 000	10 000
6617 Vedlikehold uteområder	101 266	17 739	200 000	1 500 000
6619 Vedlikehold vaskeri	5 262	14 096	20 000	20 000
6622 Vedlikehold balkonger	0	0	50 000	50 000
6623 Vedlikehold postkasser	0	7 231	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	66 735	0	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	20 000	0	0
6632 Brannsikring	143 489	68 649	20 000	20 000
6634 Vedlikehold alarmanlegg	0	0	10 000	10 000
6635 Vedlikehold søppelanlegg	0	427 369	0	0
6641 Kontroll skadedyr	9 741	9 445	10 000	10 000
6642 Kontroll sopp / skade	0	7 250	0	0
6650 Annet vedlikehold	0	0	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>485 904</b>	<b>1 007 984</b>	<b>1 105 001</b>	<b>2 105 000</b>



## Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	11 941	2 619	10 000	10 000
6720 Juridisk rådgivning	0	719	30 000	30 000
6723 Styrekurs kostnader	5 000	0	0	0
6730 Teknisk rådgivning	97 000	52 135	20 000	20 000
6750 Vakthold	1 281	0	0	0
6761 Renholdstjenester	95 150	91 671	90 000	108 000
6762 Snørydding, salt og sand	32 906	31 794	30 600	35 000
6763 Ekstra renovasjon	42 623	37 661	35 700	35 700
6799 Andre konsulenttjenester	0	275	0	0
<b>Sum</b>	<b>285 901</b>	<b>216 874</b>	<b>216 300</b>	<b>238 700</b>

### Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6400 Leie maskiner	0	463	0	0
7070 Drift maskiner	186	50	0	0
<b>Sum</b>	<b>186</b>	<b>513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6500 Verktøy og redskaper	1 643	489	10 000	10 000
6811 Skjema ligningsoppgaver	26 800	27 000	27 800	27 800
6825 Kopiering	4 304	4 272	3 000	3 500
6840 Abonnementer og litteratur	1 040	1 015	0	0
6910 Kostnader Internett	3 595	4 314	5 000	5 000
6940 Porto	5 914	2 217	5 000	5 000
7430 Gaver - ikke fradrag	4 825	1 165	2 550	2 550
7720 Møtekostnader	6 180	4 315	10 000	10 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	8 070	8 878	6 100	6 100
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 720	5 780	5 500	5 500
7773 Gebyrer og garantier	28 300	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	15 025	3 787	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 758	5 779	10 000	10 000
7791 Nøkler, låser og skilt	19 178	19 830	10 000	10 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	286	0	0
7793 Malerverer	0	3 864	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	41 538	160 573	150 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>174 889</b>	<b>253 562</b>	<b>244 950</b>	<b>245 450</b>

### Note 9 - Avskrivninger

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6014 Avskrivning Avfallsbrønner	0	37 465	38 000	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>37 465</b>	<b>38 000</b>	<b>0</b>



## Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

### Note 10 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	326	4 667	1 000	1 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	1	2	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 565	-24 688	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 891</b>	<b>-20 018</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8146 Lånenr 1213.64.41866	551 718	654 950	536 860	580 836
8159 Andre rentekostnader	0	253	0	0
<b>Sum</b>	<b>551 718</b>	<b>655 203</b>	<b>536 860</b>	<b>580 836</b>

### Note 12 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>2 520 860</b>	<b>2 079 798</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 242 342	1 173 036
Tilbakeføring avskrivninger	0	37 465
Avdrag langsiktig lån	-819 986	-769 439
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>422 356</b>	<b>441 061</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 943 216</b>	<b>2 520 860</b>



Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

Note 13 - Lån

Kreditor:	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Vedlikehold i borettslaget samt refinansiering av lån 12132117843
Lånenummer:	<b>12136441866</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.25 %
Beregnet innfridd:	01.10.2046
Opprinnelig lånebeløp:	29 350 000
Lånesaldo 01.01:	27 525 088
Avdrag i perioden:	816 230
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>26 708 858</b>
Saldo 5 år frem i tid:	21 731 113

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136441866	1	831 260	831 260
	1	679 995	679 995
	1	580 525	580 525
	1	462 101	462 101
	1	456 716	456 716
	1	432 435	432 435
	1	425 177	425 177
	1	422 494	422 494
	1	419 240	419 240
	1	413 046	413 046
	1	413 027	413 027
	1	409 713	409 713
	1	404 742	404 742
	1	404 230	404 230
	1	403 480	403 480
	1	399 279	399 279
	1	399 220	399 220
	1	386 064	386 064
	1	378 470	378 470
	1	372 493	372 493
	1	371 369	371 369
	1	371 211	371 211
	1	369 830	369 830
	1	367 582	367 582
	1	365 195	365 195
	1	351 802	351 802

Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA Orgnr: 952379224



Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

Lån

1	350 718	350 718
1	347 503	347 503
1	346 871	346 871
1	346 280	346 280
1	330 204	330 204
1	320 441	320 441
2	306 279	612 558
1	301 308	301 308
1	290 894	290 894
2	284 030	568 060
2	282 610	565 220
1	276 929	276 929
1	275 272	275 272
2	269 592	539 184
1	267 225	267 225
1	263 911	263 911
2	261 307	522 614
2	257 757	515 514
1	255 153	255 153
3	252 787	758 361
3	248 289	744 867
3	246 396	739 188
4	239 768	959 072
1	235 035	235 035
5	233 141	1 165 705
5	199 294	996 470
8	197 874	1 582 992
1	191 957	191 957
3	191 483	574 449
1	174 205	174 205

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 4.057.935



## Noter 33 Borettslaget Torshov Kv XIVA

### Note 14 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 14.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 4.057.935,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

### Note 15 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
<b>Sum</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	18 274	127 079
1742 Forskuddsbetalt forsikring	112 489	102 802
<b>Sum</b>	<b>130 763</b>	<b>229 881</b>

### Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

### Note 18 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 90 andeler med samlet pålydende på kroner 25.500,-



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov Kv XIVA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshov Kv XIVA**

Styreleder	Axel Grelland (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Frank Lied-Endresen (sign.)	07.03.2022
Styremedlem	Christian Kjølsest (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Torill Nesøen (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Marie Elisabeth Greiner Holter (sign.)	03.03.2022



Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv XIV A

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshov Kv XIV As årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 242 342. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.

an Association of  
Independent Accounting Firms

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 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>.

Lillestrøm, 8. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.

Independent Accounting Firms

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

08.03.2022 22.00.53

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.