



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 144 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV II
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

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: Astri Elisabet Pestalozzi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 051 146	4 544 369
Sum inntekter		5 051 146	4 544 369
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Annen driftskostnad	2,4,5,6	2 622 924	4 057 075
Sum kostnader		2 759 844	4 193 995
Driftsresultat		2 291 303	350 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	2	119 478	99 521
Annen renteinntekt	7	146 318	181 654
Sum finansinntekter		265 796	281 175
Annen rentekostnad	8	1 573 159	1 420 454
Annen finanskostnad	9	-39 543	-35 776
Sum finanskostnader		-1 267 820	-1 103 503
Netto finans		-1 267 820	-1 103 503
Ordinært resultat før skattekostnad		1 023 482	-753 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 023 482	-753 129
Årsresultat	10	1 023 483	-753 129



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,17	3 612 000	3 612 000
Sum varige driftsmidler		3 612 000	3 612 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 600	2 600
Sum anleggsmidler		3 614 600	3 614 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 568	27 149
Andre fordringer	12	190 140	384 783
Sum fordringer		205 708	411 932
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 138	4 397 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 138	4 397 469
Sum omløpsmidler		2 606 846	4 809 399
SUM EIENDELER		6 221 446	8 423 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	13	20 100	20 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-19 600 370	-20 623 854
Sum opptjent egenkapital		-19 600 370	-20 623 854
Sum egenkapital	14	-19 580 270	-20 603 753
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	25 179 535	28 395 943
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
Sum annen langsiktig gjeld		25 512 285	28 728 693
Sum langsiktig gjeld		25 512 285	28 728 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 881	193 720
Annen kortsiktig gjeld		90 550	105 340
Sum kortsiktig gjeld		289 431	299 060
Sum gjeld		25 801 716	29 027 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 221 446	8 423 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 577275

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 144 069
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV II
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO

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: Astri Elisabet Pestalozzi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 953 144 069
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 051 146	4 544 369
Sum inntekter		5 051 146	4 544 369
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6	2 622 924	4 057 075
Sum kostnader		2 759 844	4 193 995
Driftsresultat		2 291 303	350 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	2	119 478	99 521
Annen renteinntekt	7	146 318	181 654
Sum finansinntekter		265 796	281 175
Annen rentekostnad	8	1 573 159	1 420 454
Annen finanskostnad	9	-39 543	-35 776
Sum finanskostnader		-1 267 820	-1 103 503
Netto finans		-1 267 820	-1 103 503
Ordinært resultat før skattekostnad		1 023 482	-753 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 023 482	-753 129
Årsresultat	10	1 023 483	-753 129



Organisasjonsnr: 953 144 069
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,17	3 612 000	3 612 000
Sum varige driftsmidler		3 612 000	3 612 000

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum finansielle anleggsmidler		2 600	2 600

Sum anleggsmidler		3 614 600	3 614 600
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		15 568	27 149
Andre fordringer	12	190 140	384 783
Sum fordringer		205 708	411 932

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 138	4 397 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 138	4 397 469

Sum omløpsmidler		2 606 846	4 809 399
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		6 221 446	8 423 999
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	13	20 100	20 100
Sum innskutt egenkapital		20 100	20 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	-19 600 370	-20 623 854
Sum opptjent egenkapital		-19 600 370	-20 623 854



Sum egenkapital	14	-19 580 270	-20 603 753
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	25 179 535	28 395 943
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
Sum annen langsiktig gjeld		25 512 285	28 728 693
Sum langsiktig gjeld		25 512 285	28 728 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 881	193 720
Annen kortsiktig gjeld		90 550	105 340
Sum kortsiktig gjeld		289 431	299 060
Sum gjeld		25 801 716	29 027 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 221 446	8 423 999



Organisasjonsnr: 953 144 069
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **overskudd på NOK 1 023 483**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc



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>

Aurland, 15.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening



This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>





2025-04-15 09:01:15 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

 bankID

NO BankID - 43f6738e-f090-4c36-88f6-3203e39a5825

Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260e560ecc



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **overskudd på NOK 1 023 483**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Aurland, 15.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260a560acc

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Side 27 av 31



This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>





Document ID: 2125bffc-5fc1-4f4a-9f6b-d3260e560ecc



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		5 051 146	4 528 953	5 031 638	5 347 416
Sum		5 051 146	4 528 953	5 031 638	5 347 416
Andre inntekter	1	0	15 416	0	0
Sum andre inntekter		0	15 416	0	0
Sum		5 051 146	4 544 369	5 031 638	5 347 416
Forretningsførsel og revisjon	2	179 990	169 799	180 998	184 100
Lønn og honorar	3	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	4	221 809	1 768 226	555 000	635 000
Eksterne tjenester	5	371 758	494 289	386 000	410 000
Kabel-tv og bredbånd		310 757	294 735	304 460	262 000
Forsikring		462 036	416 836	440 960	500 000
Kommunale avgifter		832 813	657 117	714 440	907 000
Festeavgifter		83 690	83 690	83 409	83 409
Brensel og strøm		81 950	112 145	120 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	78 121	60 238	50 000	59 000
Sum		2 759 844	4 193 995	2 972 188	3 287 429
Driftsresultat før individuell innbetaling		2 291 303	350 374	2 059 451	2 059 987
Driftsresultat etter individuell innbetaling		2 291 303	350 374	2 059 451	2 059 987
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	119 478	99 521	10 000	10 000
Renteinntekter	7	146 318	181 654	0	0
Rentekostnad	8	1 573 159	1 420 454	1 604 467	1 412 429
Andre finansposter	9	-39 543	-35 776	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 267 820	-1 103 503	-1 594 467	-1 402 429
Årsresultat	10	1 023 483	-753 129	464 984	657 558
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-3 216 408	-765 896	-740 122	-733 700
Endring i disponible midler	10	-2 192 925	-1 519 025	-275 138	-76 142



Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	72 000	72 000
Påkostninger	16	3 540 000	3 540 000
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		3 614 600	3 614 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 568	27 149
Til gode av forretningsfører		0	400
Forskuddsbetalte kostnader	12	178 670	371 088
Andre fordringer		11 470	13 295
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 393 006	4 389 657
Innestående på særvilkår		8 132	7 812
Sum omløpsmidler		2 606 846	4 809 399
SUM EIENDELER		6 221 446	8 423 999



Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-20 623 853	-19 870 725
Årets resultat	10	1 023 483	-753 129
Sum egenkapital	14	-19 580 270	-20 603 753
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	25 179 535	28 395 943
Borettsinnskudd		332 750	332 750
Sum langsiktig gjeld		25 512 285	28 728 693
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 265	4 341
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		198 881	193 720
Påløpne renter		47 511	54 186
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		21 834	21 137
Annen kortsiktig gjeld		6 940	25 725
Sum kortsiktig gjeld		289 431	299 060
Sum gjeld		25 801 716	29 027 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 221 446	8 423 999

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Torshov KV II

Sted: _____, dato: _____

Astri Elisabet Pestalozzi
Styreleder

Andrea Beatriz Fernandez Hellener
Styremedlem

Martin Gulseth
Styremedlem

Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen
Styremedlem

Torhild Jensen
Styremedlem

21 Borettslaget Torshov KV II



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

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 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	15 416	0	0
Sum	0	15 416	0	0

Andre inntekter er erstatning fra Gjensidige.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 375	12 500	8 840	9 100
Forretningsførerhonorar	153 384	151 116	157 158	160 000
Aksjeutbytte fra OBF	-119 478	-99 521	-10 000	-10 000
Annen regnskapsførsel	17 231	6 183	15 000	15 000
Sum	60 512	70 278	170 998	174 100

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920	136 920	136 920

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	32 999	1 707 005	500 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	142 406	7 119	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	25 375	865	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	11 029	33 237	35 000	35 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	20 000	20 000	0
Sum	221 809	1 768 226	555 000	635 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	202 525	227 375	220 000	235 000
6360 Renhold	167 483	165 903	156 000	175 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 750	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	0	2 531	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	95 867	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	2 613	10 000	0
Sum	371 758	494 289	386 000	410 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	3 056	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	4 814	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	179	140	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 460	5 525	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 258	7 238	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 800	7 430	0	0
7772 Andre gebyrer	2 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 500	19 189	0	0
7790 Andre driftskostnader	55 825	12 845	50 000	59 000
Sum	78 121	60 238	50 000	59 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	144 287	181 654	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 031	0	0	0
Sum	146 318	181 654	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.24572	646 235	565 595	633 748	607 029
8144 Lånenr 9492.70.45596	926 924	854 859	970 719	805 400
Sum	1 573 159	1 420 454	1 604 467	1 412 429

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 8 - Rentekostnader

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-39 543	-35 776	0	0
Sum	-39 543	-35 776	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	4 510 340	6 029 364
B. Endringer disponible midler		
Arets resultat	1 023 483	-753 129
Avdrag langsiktig lån	-3 216 408	-765 896
B. Årets endring i disponible midler	-2 192 925	-1 519 025
C. Disponible midler 31.12	2 317 415	4 510 340

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	72 391	60 331
1749 Forskuddsbetalte kostnader	106 279	310 757
Sum	178 670	371 088

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 andeler og andelskapitalen er på kr. 20.100,-

Note 14 - 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 eiendelenes. 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.



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 15 - Lån

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Lånesaldo 31.12:

Saldo 5 år frem i tid:

	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
	Refinansiering av lån 9492.70.41469 samt opplåning til rehabilitering av tak.	
	94927045596	94927024572
	Annuitet	Annuitet
	2022	2016
	5.75 %	5.75 %
	20.08.2047	20.03.2041
	17 500 000	14 840 000
	17 151 613	11 265 467
	2 824 495	391 216
	14 327 118	10 874 251
	12 542 276	8 526 882

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	375 397	375 397
	1	295 388	295 388
	1	239 124	239 124
	1	228 155	228 155
	1	220 971	220 971
	2	207 636	415 272
	4	202 345	809 380
	1	201 442	201 442
	1	199 635	199 635
	1	194 345	194 345
	1	190 860	190 860
	1	189 054	189 054
	1	184 408	184 408
	4	173 052	692 208
	2	167 761	335 522
	1	167 696	167 696
	6	162 470	974 820
	1	159 760	159 760
	3	143 758	431 274
	1	142 210	142 210
	3	138 467	415 401
	1	138 338	138 338
	1	136 940	136 940
	1	136 532	136 532
	5	135 757	678 785
	5	133 176	665 880

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Lån

	1	130 079	130 079
	1	128 660	128 660
	1	127 756	127 756
	1	125 960	125 960
	1	109 174	109 174
	5	106 464	532 320
	3	103 883	311 649
	1	102 700	102 700
	3	98 463	295 389
	2	95 882	191 764
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596	1	494 596	494 596
	1	389 182	389 182
	1	315 052	315 052
	1	300 600	300 600
	1	291 136	291 136
	2	273 567	547 134
	4	266 596	1 066 384
	1	265 405	265 405
	1	263 025	263 025
	1	256 054	256 054
	1	251 464	251 464
	1	249 083	249 083
	1	242 962	242 962
	4	228 000	912 000
	2	221 030	442 060
	1	220 944	220 944
	6	214 059	1 284 354
	1	210 488	210 488
	3	189 405	568 215
	1	187 365	187 365
	3	182 434	547 302
	1	182 264	182 264
	1	180 422	180 422
	1	179 884	179 884
	5	178 864	894 320
	5	175 463	877 315
	1	171 383	171 383
	1	169 513	169 513
	1	168 322	168 322
	1	165 956	165 956
	1	143 839	143 839
	5	140 269	701 345
	3	136 868	410 604
	1	135 310	135 310
	3	129 727	389 181
	2	126 327	252 654

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på 3.612.000,-. Det går ikke fram av grunnboksutskriften om borettsinnskuddet på 332.750 er sikret med pant i eiendommen/festeretten.



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 612 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 612 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 612 000

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Bygningen er anskaffet 18.01.1955 og ble ervervet for kroner 72.000,- Det er også aktivert rehabilitering på kr. 3.540.000.Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf note om vedlikehold.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV II

Styreleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Martin Gulseth (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	07.04.2025