



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jan Gerhard Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		992 556	888 130
Sum inntekter		992 555	888 130
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	33 089
Annen driftskostnad	1,3,4,5	480 109	553 490
Sum kostnader		514 338	586 580
Driftsresultat		478 217	301 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 509	1 822
Sum finansinntekter		7 509	1 822
Annen finanskostnad		246 471	134 350
Sum finanskostnader		246 471	134 350
Netto finans		-238 962	-132 528
Ordinært resultat før skattekostnad		239 255	169 023
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 255	169 023
Årsresultat		239 256	169 022
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		239 256	169 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,13	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	337 461	287 135
Sum finansielle anleggsmidler		337 461	287 135
Sum anleggsmidler		16 367 461	16 317 135
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		70 949	93 275
Sum fordringer		70 949	93 275
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 718	90 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 718	90 950
Sum omløpsmidler		218 668	184 226
SUM EIENDELER		16 586 129	16 501 361
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 440 655	1 201 399
Sum opptjent egenkapital		1 440 655	1 201 399
Sum egenkapital	9	1 485 655	1 246 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	5 083 471	5 197 850
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12,13	9 887 352	9 924 305
Sum annen langsiktig gjeld		14 970 823	15 122 155
Sum langsiktig gjeld		14 970 823	15 122 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 327	79 958
Annen kortsiktig gjeld	14	58 324	52 849
Sum kortsiktig gjeld		129 651	132 807
Sum gjeld		15 100 474	15 254 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 586 129	16 501 361



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394804

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jan Gerhard Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		992 556	888 130
Sum inntekter		992 555	888 130
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	33 089
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	480 109	553 490
Sum kostnader		514 338	586 580
Driftsresultat		478 217	301 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 509	1 822
Sum finansinntekter		7 509	1 822
Annen finanskostnad		246 471	134 350
Sum finanskostnader		246 471	134 350
Netto finans		-238 962	-132 528
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 255	169 023
Årsresultat		239 256	169 022
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		239 256	169 022



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,13	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	337 461	287 135
Sum finansielle anleggsmidler		337 461	287 135

Sum anleggsmidler		16 367 461	16 317 135
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		70 949	93 275
Sum fordringer		70 949	93 275

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 718	90 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 718	90 950

Sum omløpsmidler		218 668	184 226
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		16 586 129	16 501 361
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	1 440 655	1 201 399
Sum opptjent egenkapital		1 440 655	1 201 399

Sum egenkapital	9	1 485 655	1 246 399
------------------------	----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	5 083 471	5 197 850
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12,	9 887 352	9 924 305
Sum annen langsiktig gjeld		14 970 823	15 122 155
Sum langsiktig gjeld		14 970 823	15 122 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		71 327	79 958
Annen kortsiktig gjeld	14	58 324	52 849
Sum kortsiktig gjeld		129 651	132 807
Sum gjeld		15 100 474	15 254 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 586 129	16 501 361



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	51 418	130 120
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	239 256	169 022
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-151 332	-201 624
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 326	-46 100
C: Årets endring disponible midler	37 599	-78 702
D: Disponible midler 31.12.	89 017	51 418
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	82 674	17 796



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		591 600	550 008	591 600	638 500
Innkrevde felleskostnader renter		247 260	134 350	188 557	272 895
Innkrevde felleskostnader avdrag		114 343	152 138	126 126	105 924
Nedkvittering IN-lån		36 953	49 234	0	0
Andre inntekter		2 400	2 400	2 400	2 400
Sum inntekter		992 555	888 130	908 683	1 019 719
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 931	5 293	5 500	8 400
Styrehonorar	2	30 000	29 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	4 089	4 300	5 000
Forretningsførerhonorar		34 632	33 300	34 600	36 200
Teknisk forvaltningsavtale		5 265	777	0	5 500
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		1 080	1 026	1 100	1 200
Sikringsfond felleskostnader		1 134	1 080	1 100	1 200
Forretningsførsel IN		8 202	7 884	8 200	8 600
Andre tjenester	3	0	4 469	0	0
Brøyting - strøing		29 369	20 875	20 000	20 000
Plenklipp		20 625	18 150	20 000	22 000
Vedlikehold	4	35 742	77 246	40 000	58 000
Vedlikehold heis		0	0	10 000	10 000
Serviceavtale heis		9 428	8 812	10 000	10 000
Serviceavtaler		4 947	35 163	0	5 000
Periodisk kontroll heis		0	6 656	0	7 500
Kabel-tv		48 762	46 332	46 400	50 000
Forsikring		52 944	50 417	56 000	58 000
Kommunale avgifter		139 420	137 661	150 000	150 000
Energi, strøm		28 805	52 418	65 000	50 000
Renhold, fellesareal		19 533	18 318	20 000	22 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 049	2 998	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		1 449	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 503	5 625	5 000	5 000
Andre driftskostnader	5	17 501	15 170	18 000	20 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	2 020	0	0
Bomiljø		1 988	0	0	0
Sum driftskostnader		514 338	586 580	552 000	590 400
Driftsresultat		478 217	301 550	356 683	429 319
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 509	1 822	3 000	8 000
Rentekostnad		246 471	134 350	188 557	272 895
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-238 962	-132 528	-185 557	-264 895
Årsresultat		239 256	169 022	171 126	164 424
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		239 256	169 022	0	0
Sum overføringer		239 256	169 022	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	15 730 000	15 730 000
Garasjer	6, 13	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	337 461	287 135
Sum finansielle anleggsmidler		337 461	287 135
Sum anleggsmidler		16 367 461	16 317 135
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 343	33 622
Andre leierestanser		0	305
Periodisert kostnad		64 606	59 348
Sum fordringer		70 949	93 275
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		147 718	90 950
Sum bankinnskudd og liknende		147 718	90 950
Sum omløpsmidler		218 668	184 226
SUM EIENDELER		16 586 129	16 501 361

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Oppjent egenkapital	9	1 440 655	1 201 399
Sum egenkapital	9	1 485 655	1 246 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	5 083 471	5 197 850
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	1 642 352	1 679 305
Borettsinnskudd	11, 13	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	12	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		14 970 823	15 122 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-8	0
Leverandørgjeld		71 327	79 958
Påløpne renter		1 573	1 111
Garasjedrift 1	14	56 759	51 738
Sum kortsiktig gjeld		129 651	132 807
Sum gjeld		15 100 474	15 254 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 586 129	16 501 361

Porsgrunn 31.12.2023

Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Thorild Lysa
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 931	5 293
Sum	6 931	5 293

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	30 000	29 000
Sum	30 000	29 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	0	1 250
6799 Andre konsulenttjenester	0	3 219
Sum	0	4 469

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	17 444	24 054
6602 Vedlikehold VVS	0	13 152
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	27 641
6604 Vedlikehold uteanlegg	8 298	12 400
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	35 742	77 246

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6464 Brannalarm	12 063	10 363
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	624	600
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 225	1 935
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 941	1 625
Sum	17 501	15 170



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1110 Garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	337 461	287 135
Sum	337 461	287 135

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	1 440 655	1 201 399
Sum	1 485 655	1 246 399

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiert lån i DNB
Lånenummer:	94947052793
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 134 807
Lånesaldo 01.01:	5 197 850
Avdrag i perioden:	114 379
Lånesaldo 31.12:	5 083 471
Saldo 5 år frem i tid:	4 542 877
Andelssaldo 01.01:	1 679 305
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	36 953
Andelssaldo 31.12:	1 642 352
Sum pantegjeld for lån:	6 725 823

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947052793	1	851 590	851 590
	2	712 555	1 425 110
	2	708 210	1 416 420
	2	695 176	1 390 352

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	13	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 725 823	6 877 155
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	14 670 823	14 822 155

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2923 Garasjedrift	56 759	51 738
Sum	56 759	51 738

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Thorild Lysa (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	28.02.2024



Styret i Torggata 1 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Torsdag 11.04.2024 kl.18:00

I leiligheten til Jan Hovinbøle

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Følgende personer er på valg:

Styreleder: Jan Gerhard Abrahamsen

Styremedlem Thorild Lysa

Varamedlemmer: Thomas Stamland og Stein Ylvisaker

Det skal velges ny styreleder for 2 år

og nytt styremedlem for 2 år

og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem Jan Hovinbøle er ikke på valg i år.



6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Ingen saker mottatt.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Torggata 1 Borettslag for 2023

Generell informasjon

Torggata 1 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Gerhard Abrahamsen, Hans Kleppensveg 12
Styremedlem, Thorild Lysa, Torggata 18 C H0101
Styremedlem, Jan Hovinbøle, Torggata 18c
Varamedlem, Stein Ingmar Ylvisaker, Torggata 18 C
Varamedlem, Thomas Stamland, Torggata 18 B

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 23 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt ingen saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fulgt opp økonomi med spesielt vekt på likviditet og restanser

Sørget for at hver beboer foretar egenkontroll av sitt elektriske anlegg

Forberedt og gjennomført generalforsamling.

Planlagt og gjennomført en dugnad, 9. mai

Etablert en konto hos COOP med kreditt på kr. 10-tusen

Gjennomgått bygget med hensyn til brannsikkerhet. Ekstern fagperson var med på befaringen.

Garasjeportene og noen rekkverk er malt.

Flere terrassegulv er vasket og beiset

Innkjøp av en stige.

Gjennomført kontroll av sprinkelanlegget

Gjennomført befaring med selskapet som fjerner snøen



Utarbeidet garasjeregler.

Utarbeidet budsjett 2024.

Kjøpt ringpermer til alle beboerne. Denne inneholder vedtekter, års hjul, kontakinformasjon til styret, bruksanvisninger osv

Gjennomført et beboermøte i oktober.

Fremtidsplaner

Oppfølging av vedlikeholdsplanene.

Spesielt gulvene på terrassen må sjekket og eventuelt utbedres. Dette er hver beboers ansvar

Taksteinene skal vaskes og impregneres. Samtidig skal takrennene renses.

Planlegging og gjennomføring av generalforsamling

Planlegge og gjennomføre dugnad våren 2024

Vurdere innkjøp av snøfreser

Vurdere å måle opp alle leilighetene slik at primærarealene blir eventuelt korrekte

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2024



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	51 418	130 120
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	239 256	169 022
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-151 332	-201 624
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-50 326	-46 100
C: Årets endring disponible midler	37 599	-78 702
D: Disponible midler 31.12.	89 017	51 418
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	82 674	17 796



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		591 600	550 008	591 600	638 500
Innkrevde felleskostnader renter		247 260	134 350	188 557	272 895
Innkrevde felleskostnader avdrag		114 343	152 138	126 126	105 924
Nedkvittering IN-lån		36 953	49 234	0	0
Andre inntekter		2 400	2 400	2 400	2 400
Sum inntekter		992 555	888 130	908 683	1 019 719
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 931	5 293	5 500	8 400
Styrehonorar	2	30 000	29 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	4 089	4 300	5 000
Forretningsførerhonorar		34 632	33 300	34 600	36 200
Teknisk forvaltningsavtale		5 265	777	0	5 500
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		1 080	1 026	1 100	1 200
Sikringsfond felleskostnader		1 134	1 080	1 100	1 200
Forretningsførsel IN		8 202	7 884	8 200	8 600
Andre tjenester	3	0	4 469	0	0
Brøyting - strøing		29 369	20 875	20 000	20 000
Plenklipp		20 625	18 150	20 000	22 000
Vedlikehold	4	35 742	77 246	40 000	58 000
Vedlikehold heis		0	0	10 000	10 000
Serviceavtale heis		9 428	8 812	10 000	10 000
Serviceavtaler		4 947	35 163	0	5 000
Periodisk kontroll heis		0	6 656	0	7 500
Kabel-tv		48 762	46 332	46 400	50 000
Forsikring		52 944	50 417	56 000	58 000
Kommunale avgifter		139 420	137 661	150 000	150 000
Energi, strøm		28 805	52 418	65 000	50 000
Renhold, fellesareal		19 533	18 318	20 000	22 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 049	2 998	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		1 449	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 503	5 625	5 000	5 000
Andre driftskostnader	5	17 501	15 170	18 000	20 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	2 020	0	0
Bomiljø		1 988	0	0	0
Sum driftskostnader		514 338	586 580	552 000	590 400
Driftsresultat		478 217	301 550	356 683	429 319
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 509	1 822	3 000	8 000
Rentekostnad		246 471	134 350	188 557	272 895
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-238 962	-132 528	-185 557	-264 895
Årsresultat		239 256	169 022	171 126	164 424
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		239 256	169 022	0	0
Sum overføringer		239 256	169 022	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	15 730 000	15 730 000
Garasjer	6, 13	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	337 461	287 135
Sum finansielle anleggsmidler		337 461	287 135
Sum anleggsmidler		16 367 461	16 317 135
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 343	33 622
Andre leierestanser		0	305
Periodisert kostnad		64 606	59 348
Sum fordringer		70 949	93 275
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		147 718	90 950
Sum bankinnskudd og liknende		147 718	90 950
Sum omløpsmidler		218 668	184 226
SUM EIENDELER		16 586 129	16 501 361



Balanse pr 31.12.23 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	45 000	45 000
Oppjent egenkapital	9	1 440 655	1 201 399
Sum egenkapital	9	1 485 655	1 246 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	5 083 471	5 197 850
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	1 642 352	1 679 305
Borettsinnskudd	11, 13	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	12	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		14 970 823	15 122 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-8	0
Leverandørgjeld		71 327	79 958
Påløpne renter		1 573	1 111
Garasjedrift 1	14	56 759	51 738
Sum kortsiktig gjeld		129 651	132 807
Sum gjeld		15 100 474	15 254 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 586 129	16 501 361

Porsgrunn 31.12.2023

Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Thorild Lysa
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag

Side 8 av 17



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 931	5 293
Sum	6 931	5 293

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	30 000	29 000
Sum	30 000	29 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	0	1 250
6799 Andre konsulenttjenester	0	3 219
Sum	0	4 469

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	17 444	24 054
6602 Vedlikehold VVS	0	13 152
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	27 641
6604 Vedlikehold uteanlegg	8 298	12 400
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	35 742	77 246

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6464 Brannalarm	12 063	10 363
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	624	600
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 225	1 935
7770 Bank- / og kortgebyr, betalingsgebyr	1 941	1 625
Sum	17 501	15 170



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1110 Garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	337 461	287 135
Sum	337 461	287 135

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	1 440 655	1 201 399
Sum	1 485 655	1 246 399

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiert lån i DNB
Lånenummer:	94947052793
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 134 807
Lånesaldo 01.01:	5 197 850
Avdrag i perioden:	114 379
Lånesaldo 31.12:	5 083 471
Saldo 5 år frem i tid:	4 542 877
Andelssaldo 01.01:	1 679 305
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	36 953
Andelssaldo 31.12:	1 642 352
Sum pantegjeld for lån:	6 725 823

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947052793	1	851 590	851 590
	2	712 555	1 425 110
	2	708 210	1 416 420
	2	695 176	1 390 352

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	13	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 725 823	6 877 155
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	14 670 823	14 822 155

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2923 Garasjedrift	56 759	51 738
Sum	56 759	51 738

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Thorild Lysa (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	28.02.2024



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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 skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 12.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: M8FD7-UQSK4-J52JP-MCHAL-EXYSU-D8V8C



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-12 11:22:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M8FD7-UQSK4-J5ZJP-MCHAL-EXYSU-D8V8C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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 skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 12.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: M8FD7-UQSK4-J52JP-MCHAL-EXYSU-D8V8C



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-12 11:22:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M8FD7-UQSK4-J5ZJP-MCHAL-EXYSU-D8V8C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>