



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 601  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### 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, 28.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 512 204	10 460 509
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 512 204</b>	<b>10 460 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 002 573	627 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 659	37 930
Annen driftskostnad		4 203 455	4 819 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 254 687</b>	<b>5 484 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 257 517</b>	<b>4 976 219</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 223	20 892
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 223</b>	<b>20 892</b>
Annen finanskostnad		1 769 062	1 912 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 769 062</b>	<b>1 912 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 751 839</b>	<b>-1 891 466</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 505 679	3 084 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 425 686	55 425 686
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		266 312	151 690
Sum varige driftsmidler		55 691 997	55 577 375
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		55 696 997	55 582 375
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		279	20 119
Andre fordringer		9 380	3 721
Sum fordringer		9 659	23 840
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 807 172	6 391 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 807 172	6 391 935
Sum omløpsmidler		7 816 831	6 415 775
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 513 828</b>	<b>61 998 150</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		12 600	12 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 600</b>	<b>12 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		38 654 379	41 160 058
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-38 654 379</b>	<b>-41 160 058</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-38 641 779</b>	<b>-41 147 458</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 663 914	77 791 665
Øvrig langsiktig gjeld		24 803 040	24 803 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 466 954</b>	<b>102 594 705</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 466 954</b>	<b>102 594 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		482 750	300 962
Leverandørgjeld		39 514	205 093
Skyldige offentlige avgifter		96 688	10 912
Annen kortsiktig gjeld		69 701	33 936
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>688 653</b>	<b>550 903</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 155 607</b>	<b>103 145 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 513 828</b>	<b>61 998 150</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 609230

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 601  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

#### 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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 955 361 601  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 512 204	10 460 509
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 512 204</b>	<b>10 460 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 002 573	627 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 659	37 930
Annen driftskostnad		4 203 455	4 819 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 254 687</b>	<b>5 484 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 257 517</b>	<b>4 976 219</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 223	20 892
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 223</b>	<b>20 892</b>
Annen finanskostnad		1 769 062	1 912 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 769 062</b>	<b>1 912 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 751 839</b>	<b>-1 891 466</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 505 679	3 084 753
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>



Organisasjonsnr: 955 361 601  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 55 425 686 55 425 686

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

266 312 151 690  
Sum varige driftsmidler 55 691 997 55 577 375

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 5 000 5 000

Sum finansielle anleggsmidler 5 000 5 000

Sum anleggsmidler 55 696 997 55 582 375

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer 279 20 119

Andre fordringer 9 380 3 721

Sum fordringer 9 659 23 840

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 807 172 6 391 935

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 807 172 6 391 935

Sum omløpsmidler 7 816 831 6 415 775

SUM EIENDELER 63 513 828 61 998 150

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	12 600	12 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>12 600</b>	<b>12 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	38 654 379	41 160 058
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-38 654 379</b>	<b>-41 160 058</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-38 641 779</b>	<b>-41 147 458</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 663 914	77 791 665
Øvrig langsiktig gjeld	24 803 040	24 803 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>101 466 954</b>	<b>102 594 705</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>101 466 954</b>	<b>102 594 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	482 750	300 962
Leverandørgjeld	39 514	205 093
Skyldige offentlige avgifter	96 688	10 912
Annen kortsiktig gjeld	69 701	33 936
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>688 653</b>	<b>550 903</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>102 155 607</b>	<b>103 145 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>63 513 828</b>	<b>61 998 150</b>



Organisasjonsnr: 955 361 601  
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2022

Borettslaget Torvteigen II AL

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 13. juni 2022

Selskapsnummer: 6553





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Torvteigen II AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 12:00 og lukker 13. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6553>

Det holdes også et frivillig møte 9. juni kl. 17:00 , Borettslagets felleslokale.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Styrehonorar
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Inntrenging av vann
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Torvteigen II AL**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Kjersti Lausund og Steinar Klokk er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6553 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styret ønsker å fortsette praksis for utbetaling av styrehonorar som ble vedtatt på årsmøtet i 2021 med kvartalsvis utbetaling for den kommende styreperioden (2022/2023).

### Styrets innstilling

Praksis for utbetaling av styrehonorar for 2022/2023 fortsetter med kvartalsvis utbetaling og styrehonoraret for samme periode fastsettes til kr 250 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000 med kvartalsvis utbetaling.

Sak 5

## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

## Inntrenging av vann

### Forslag fremmet av:

John Aarsæther

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne blomsterkassene for og redusere vannlekasjer i leilighetene.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det utarbeides en plan for å finne kostnader og konsekvenser for utførelse av forslaget.

### Forslag til vedtak

Styret utarbeider en plan for å finne kostnader og konsekvenser for utførelse av forslaget.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Andersen Træen
- Grethe Pernille Benjaminsen

#### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Oddrun Flø

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Janos Szabo
- Simona Chadarova



Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Grethe Pernille Benjaminsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Janos Szabo



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Johannes Nes	Ullavegen 46
Styremedlem	Unni Driveklepp	Vegsundvågen 3 D
Styremedlem	Oddrun Torild Flø	Torvteigen 2
Styremedlem	Hans-Petter Furseth	Torvteigen 26
Styremedlem	Margrete Heggdal	Torvteigen 14
Varamedlem	Grethe Pernille Benjaminsen	Torvteigen 24
Varamedlem	Simona Chavdarova	Torvteigen 16

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Pål Johannes Nes Ullavegen 46

Varadelegert

Unni Driveklepp Vegsundvågen 3 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Torvteigen II AL

Borettslaget består av 127 andelseiligheter.

Borettslaget Torvteigen II AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361601, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Torvteigen 2-26 (partall)

Gårds- og bruksnummer:

139 401

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Torvteigen II AL har 1 fast ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Borettslaget Torvteigen II AL

## **Styrets arbeid**

Vaktmester

Merking av brann og rømningsveier

Støpt trapp med varmekabler i vest

Oppgradering av elektriske anlegg

Installering av fiber

Kjøpt ATW til brøyting og kosting

Startet maling av oppganger

Flere i styret har deltatt på kurs i regi av OBOS: Bruk av Vibbo og Styrerommet

Unni Driveklepp, styremedlem/sekretær flyttet i 2021 og varamedlem tok over sekretærfunksjonen august-21.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 512 204.

Dette er som budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av garasjer, lokale, antenneplass og måking.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 254 687.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte personalkostnader, styrehonorar og avskrivninger.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 505 679 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7 128 178 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med totalt kr 2 970 000; kr 2 600 000 til bygning, kr 50 000 til VVS, kr 100 000 til elektro, kr 20 000 til utvendig anlegg, kr 100 000 til brannsikring og kr 100 000 til garasjeanlegg.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 5 %.

### Energikostnader

Strøm er budsjettert med en kostnad på kr 160 000 for hele året. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 37 406. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torvteigen II AL.

### Lån

Borettslaget Torvteigen II AL har to lån i Nordea.

Lån 1 på 50 MNOK er en rentebytteavtale som løper avdragsfritt frem til utløp av avtalen. Lånet er med ballong frem til 21.07.2022, men er sikret med 10 års rentebytteavtale.

Lån 2 på 29 MNOK opprinnelig har en rentesats på 1,58% inkl. margin på 0,85%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 1,5 % fra 01.07.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

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 Borettslaget Torvteigen II AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torvteigen II AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### 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 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.



Building a better  
working world

## 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:

- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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.

Ålesund, 25. mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



Borettslaget Torvteigen II AL

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 864 872</b>	<b>3 592 927</b>	<b>5 864 872</b>	<b>7 128 178</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 505 679	3 084 753	3 574 900	1 061 330
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 659	37 930	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-163 281	-44 487	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 127 751	-806 252	-962 000	-1 472 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 263 306</b>	<b>2 271 944</b>	<b>2 612 900</b>	<b>-410 670</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 128 178</b>	<b>5 864 872</b>	<b>8 477 772</b>	<b>6 717 508</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 816 831	6 415 775		
Kortsiktig gjeld		-688 653	-550 903		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 128 178</b>	<b>5 864 872</b>		



Borettslaget Torvteigen II AL

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 344 808	9 100 752	9 390 000	9 345 000
Andre inntekter	3	167 396	1 359 757	125 200	96 280
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 512 204</b>	<b>10 460 509</b>	<b>9 515 200</b>	<b>9 441 280</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-612 573	-277 337	-251 100	-676 750
Styrehonorar	5	-390 000	-350 000	-350 000	-250 000
Avskrivninger	15	-48 659	-37 930	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 315	-12 124	-17 500	-20 200
Forretningsførerhonorar		-248 915	-244 408	-249 300	-254 000
Konsulenthonorar	7	-7 081	-104 889	-100 000	-10 000
Kontingenter		-25 200	-25 200	-25 200	-25 200
Drift og vedlikehold	8	-773 583	-1 353 243	-855 200	-2 970 000
Forsikringer		-308 594	-272 065	-287 700	-346 000
Kommunale avgifter	9	-1 533 507	-1 518 132	-1 572 800	-1 600 000
Energi/fyring		-154 692	-110 355	-135 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 020	-885 637	-900 700	-890 000
Andre driftskostnader	10	-243 547	-292 971	-308 800	-299 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 254 687</b>	<b>-5 484 290</b>	<b>-5 053 300</b>	<b>-7 501 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 257 517</b>	<b>4 976 219</b>	<b>4 461 900</b>	<b>1 939 330</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 223	20 892	0	10 000
Finanskostnader	12	-1 769 062	-1 912 358	-887 000	-888 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 751 839</b>	<b>-1 891 466</b>	<b>-887 000</b>	<b>-878 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 505 679</b>	<b>3 084 753</b>	<b>3 574 900</b>	<b>1 061 330</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 505 679	3 084 753		



Borettslaget Torvteigen II AL

## BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955 361 601, KUNDENR. 6553

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 995 686	53 995 686
Tomt		380 000	380 000
Leiligheter/lokaler	14	1 050 000	1 050 000
Andre varige driftsmidler	15	266 312	151 690
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 696 997</b>	<b>55 582 375</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		279	20 119
Forskuddsbetalte kostnader		3 762	3 721
Andre kortsiktige fordringer	17	5 617	0
Driftskonto OBOS-banken		5 732 159	4 281 091
Skattetrekkkonto OBOS-banken		59 313	3 420
Sparekonto OBOS-banken		2 028	27
Sparekonto OBOS-banken II		1 609 740	1 590 798
Innestående i andre banker		403 932	516 599
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 816 831</b>	<b>6 415 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 513 828</b>	<b>61 998 150</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 126 * 100		12 600	12 600
Udekket tap	18	-38 654 379	-41 160 058
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 641 779</b>	<b>-41 147 458</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	76 663 914	77 791 665
Borettsinnskudd	20	24 803 040	24 803 040
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>101 466 954</b>	<b>102 594 705</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		39 514	205 093
Skyldige offentlige avgifter	21	96 688	10 912
Påløpte renter		321 667	300 962
Påløpte avdrag		161 083	0
Annen kortsiktig gjeld	22	69 701	33 936
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>688 653</b>	<b>550 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 513 828</b>	<b>61 998 150</b>

Pantstillelse	23	114 815 640	114 815 640
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 25.05.2022  
Styret i Borettslaget Torvteigen II AL

Pål Johannes Nes /s/

Unni Driveklepp /s/

Oddrun Torild Flø /s/

Hans-Petter Furseth /s/

Margrete Heggdal /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 496 576
Telenor	848 232
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 344 808</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	55 200
Utleie antenneplass ICE Communication	44 861
Utleie antenneplass Telia	25 371
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 250
Viderfakturer måking	18 359
Lading av kjøretøy mm	4 250
Refusjon Obligatorisk tjenstepensjon	3 886
Refusjon av tilgodebeløp fra Postbanken	1 720
Utleie lokale	12 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>167 396</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-405 674
Overtid	-16 625
Påløpte feriepenger	-51 784
Fri bil, tlf etc.	-1 647
Naturalytelser speilkonto	1 647
Arbeidsgiveravgift	-122 067
Yrkesskadeforsikring	-3 431
Arbeidsklær	-12 993
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-612 573</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 536, jf. noten om andre driftskostnader.

Honorar til styret for perioden 2021/2022 er delutbetalt med kr 110 000 i henhold til ny praksis.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 315.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 081
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 081</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-201 608
Drift/vedlikehold VVS	-59 606
Drift/vedlikehold elektro	-147 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 407
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-169 431
Egenandel forsikring	-2 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-773 583</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-429 604
Kommunale avgifter	-1 103 903
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 533 507</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 115
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 909
Diverse leiekostnader/leasing	-600
Verktøy og redskaper	-33 539
Driftsmateriell	-14 078
Vaktmestertjenester	-70 734
Renhold ved firmaer	-39 950
Andre fremmede tjenester	-1 809
Kontor- og datarekvisita	-1 492
Trykksaker	-2 460
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 550
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 536
Andre kontorkostnader	-220
Telefon/bredbånd	-1 647
Porto	-1 541
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 225
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 999
Bank- og kortgebyr	-3 913
Velferdskostnader	-1 231
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 547</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 223
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 223</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-354 238
Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 414 805
Renter på leverandørgjeld	-19
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 769 062</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	53 995 686
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 995 686</b>

Tomten ble kjøpt i 1983 for 380 000.

Gnr.139/bnr.401

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**LEILIGHETER**

Lokaler	1 050 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1 050 000</b>



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

ATV

Tilgang 2021	118 414	
Avskrevet i år	-1 974	
		116 440

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2020	24 049	
Avskrevet tidligere	-2 605	
Avskrevet i år	-4 810	
		16 634

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2021	25 877	
Avskrevet i år	-3 450	
		22 427

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2021	18 990	
Avskrevet i år	-1 899	
		17 091

Gressklipper

Tilgang 2019	127 980	
Avskrevet tidligere	-36 261	
Avskrevet i år	-25 596	
		66 123

Vann- og støvsuger

Tilgang 2019	28 778	
Avskrevet tidligere	-6 715	
Avskrevet i år	-5 755	
		16 308

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	20 438	
Avskrevet tidligere	-3 974	
Avskrevet i år	-5 175	
		11 289

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>266 312</b>
--------------------------------	--	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-48 659</b>
--------------------------------	--	----------------

---

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Ålesund Barnehager SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: 5000 Balanseført verdi: 5000



**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy september - desember 2021	5 617
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 617</b>

**NOTE: 18**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 208 335	
Nedbetalt i år	1 127 751	
		-26 663 914

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,58 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-76 663 914**

Lånet på kr 50 mill en rentebytteavtale og er en refinansiering av tidligere rentebytteavtale på kr 50 mill. Lånet har en rente på 0,73%, samt en variable margin på 0,85%. Rentebytteavtalen varer til 31.07.22. Det øvrige lånet på kr 29 mill er også en refinansiering av lånet på kr 29 mill og har også en rente på 0,73% samt en margin på 0,85%.

Renteswap avtalen har en negativ markedsverdi på kr. 583 991,- pr. 31.12.21.

Mindreverdien er ikke bokført som forpliktelse. Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantegjelden.

Å bryte avtalen kan medføre merkostnader ved overkurs.



Borettslaget Torvteigen II AL

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-24 803 040
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-24 803 040</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-59 313
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 375
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-96 688</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-51 784
Gebyrer	-188
Påløpte kostnader	-17 729
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-69 701</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 803 040
Pantelån	76 663 914
Påløpte avdrag	161 083
<b>TOTALT</b>	<b>101 628 037</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 995 686
Tomt	380 000
<b>TOTALT</b>	<b>54 375 686</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20573828. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Ladeanlegg	
2018	Rehabilitering av garasjer	Betong- og armerings- skader reparert. Tak og vegger i begge garasjer malt med CO2 bremsende maling. Elektrisk korrosjonsbeskyttelse av armering, installert.
2016	Nye leddporter	- Nye leddporter av typen Crawford montert på hovedgarasjeanlegg.
2014	Boning gulv	- Bonet alle gulv i trappeganger og fellesareal
2014	Lekeplass	- Lekeplass med nye lekeapparater montert.
2014	El-sjekk	- El-sjekk utført av Acell.
2013	Lyskilder	- Skiftet til led lys i garasjeanlegg (170 Stk.) og oppganger (50 stk.). - Utendørs lavenergi/lyssensor. - Lyktestolper lavenergi (12 stk.).
2012	Bygning	- Oppført bygning, kaldt lager med traktorgarasje.
2011	Fasaderehabilitering	- Rehabilitering og oppgradering av fasader, terrasser og nye vindu/hoveddører. Nye brann- og lyddører til leilighetene.
2005	Tak	- Skiftet takfolie og beslag gesimser 2005/2010



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 13.06.22

**Selskapsnummer:** 6553 **Selskapsnavn:** Borettslaget Torvteigen II AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kjersti Lausund og Steinar Klokk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Styrehonorar</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000 med kvartalsvis utbetaling.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling</b></p> <p>Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Inntrenging av vann**

Styret utarbeider en plan for å finne kostnader og konsekvenser for utførelse av forslaget.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Christoffer Andersen Træen  
 Grethe Pernille Benjaminsen

**Styremedlem 1 år** (1 skal velges)

- Oddrun Flø

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Anders Janos Szabo  
 Simona Chadarova

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Grethe Pernille Benjaminsen

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Anders Janos Szabo

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.