



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Astri Elisabet Pestalozzi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 544 369	3 517 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 544 369</b>	<b>3 517 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	136 920	136 920
Annen driftskostnad	3,5,6,7	4 057 075	12 678 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 193 995</b>	<b>12 815 423</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 374</b>	<b>-9 297 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	99 521	119 316
Annen renteinntekt	8	181 654	86 041
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>281 175</b>	<b>205 357</b>
Annen rentekostnad	9	1 420 454	603 003
Annen finanskostnad	10	35 776	36 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 103 503</b>	<b>-361 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 175 055</b>	<b>-433 688</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-824 681</b>	<b>-9 731 128</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-824 681</b>	<b>-9 731 128</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>-753 129</b>	<b>-9 659 045</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	3 612 000	3 612 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 612 000</b>	<b>3 612 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	13	2 600	2 600
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 614 600</b>	<b>3 614 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 149	13 173
Andre fordringer	14	384 783	329 546
<b>Sum fordringer</b>		<b>411 932</b>	<b>342 719</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 397 469	7 752 174
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 397 469</b>	<b>7 752 174</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 809 399</b>	<b>8 094 893</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 423 999</b>	<b>11 709 493</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	15	20 100	20 100



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 100</b>	<b>20 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-20 623 854	-19 870 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 623 854</b>	<b>-19 870 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-20 603 753</b>	<b>-19 850 625</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	28 395 943	29 161 839
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 728 693</b>	<b>29 494 589</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 728 693</b>	<b>29 494 589</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		193 720	1 965 165
Annen kortsiktig gjeld		105 340	100 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 060</b>	<b>2 065 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 027 753</b>	<b>31 560 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 423 999</b>	<b>11 709 493</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 510809

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 144 069  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV II  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

**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: Astri Elisabet Pestalozzi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

**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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 953 144 069  
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 544 369	3 517 982
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 544 369</b>	<b>3 517 982</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	136 920	136 920
Annen driftskostnad	3,5,6,7	4 057 075	12 678 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 193 995</b>	<b>12 815 423</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 374</b>	<b>-9 297 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	99 521	119 316
Annen renteinntekt	8	181 654	86 041
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>281 175</b>	<b>205 357</b>
Annen rentekostnad	9	1 420 454	603 003
Annen finanskostnad	10	35 776	36 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 103 503</b>	<b>-361 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 175 055</b>	<b>-433 688</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-824 681</b>	<b>-9 731 128</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-824 681</b>	<b>-9 731 128</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>-753 129</b>	<b>-9 659 045</b>



Organisasjonsnr: 953 144 069  
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	3 612 000	3 612 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 612 000</b>	<b>3 612 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	13	2 600	2 600
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 614 600</b>	<b>3 614 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 149	13 173
Andre fordringer	14	384 783	329 546
<b>Sum fordringer</b>		<b>411 932</b>	<b>342 719</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 397 469	7 752 174
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 397 469</b>	<b>7 752 174</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 809 399</b>	<b>8 094 893</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 423 999</b>	<b>11 709 493</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	15	20 100	20 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 100</b>	<b>20 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-20 623 854	-19 870 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 623 854</b>	<b>-19 870 725</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-20 603 753</b>	<b>-19 850 625</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17	28 395 943	29 161 839
Øvrig langsiktig gjeld		332 750	332 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 728 693</b>	<b>29 494 589</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 728 693</b>	<b>29 494 589</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		193 720	1 965 165
Annen kortsiktig gjeld		105 340	100 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 060</b>	<b>2 065 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 027 753</b>	<b>31 560 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 423 999</b>	<b>11 709 493</b>



Organisasjonsnr: 953 144 069  
BORETTSLAGET TORSHOV KV II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	4 528 953	3 517 982	4 520 893	5 031 638
<b>Sum</b>		<b>4 528 953</b>	<b>3 517 982</b>	<b>4 520 893</b>	<b>5 031 638</b>
Ekstraordinære inntekter	2	15 416	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>15 416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>4 544 369</b>	<b>3 517 982</b>	<b>4 520 893</b>	<b>5 031 638</b>
Forretningsførsel og revisjon	3	169 799	175 639	174 799	180 998
Lønn og honorarer	4	136 920	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	5	1 768 226	10 647 046	3 350 000	555 000
Eksterne tjenester	6	494 289	356 073	380 000	386 000
Kabel-tv og bredbånd		294 735	239 333	255 847	304 460
Forsikring		416 836	370 250	407 272	440 960
Kommunale avgifter		657 117	567 220	688 227	714 440
Festeavgifter		83 690	83 690	83 409	83 409
Brensøl og strøm		112 145	128 172	120 000	120 000
Andre driftsutgifter	7	60 238	111 079	50 000	50 000
<b>Sum</b>		<b>4 193 995</b>	<b>12 815 423</b>	<b>5 646 474</b>	<b>2 972 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 374</b>	<b>-9 297 441</b>	<b>-1 125 581</b>	<b>2 059 451</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	99 521	119 316	0	10 000
Renteinntekter	8	181 654	86 041	12 000	0
Rentekostnad	9	1 420 454	603 003	1 081 747	1 604 467
Andre finansposter	10	35 776	36 042	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 103 503</b>	<b>-361 604</b>	<b>-1 069 747</b>	<b>-1 594 467</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-753 129</b>	<b>-9 659 045</b>	<b>-2 195 328</b>	<b>464 984</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-765 896	-2 963 857	-853 983	-740 122
Opptak lån		0	17 500 000	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-1 519 025</b>	<b>4 877 098</b>	<b>-3 049 311</b>	<b>-275 138</b>



## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	72 000	72 000
Påkostninger		3 540 000	3 540 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 614 600</b>	<b>3 614 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 149	13 173
Til gode av forretningsfører		400	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	371 088	329 546
Andre fordringer		13 295	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		4 389 657	7 744 611
Innestående på særvilkår		7 812	7 563
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 809 399</b>	<b>8 094 893</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 423 999</b>	<b>11 709 493</b>



## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	15	20 100	20 100
Annen egenkapital 1.1		-19 870 725	-10 211 680
Årets resultat	11	-753 129	-9 659 045
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-20 603 753</b>	<b>-19 850 625</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	28 395 943	29 161 839
Borettsinnskudd		332 750	332 750
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 728 693</b>	<b>29 494 589</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 341	12 362
Gjeld til forvaltningsklient		-49	-49
Leverandørgjeld		193 720	1 965 165
Påløpne renter		54 186	38 848
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		21 137	13 714
Annen kortsiktig gjeld		25 725	35 489
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 060</b>	<b>2 065 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 027 753</b>	<b>31 560 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 423 999</b>	<b>11 709 493</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Borettslaget Torshov KV II

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

\_\_\_\_\_  
Astri Elisabet Pestalozzi  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Andrea Beatriz Fernandez Hellener  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Martin Gulseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torhild Jensen  
Styremedlem

21 Borettslaget Torshov KV II



## Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 615 032	1 725 756	1 615 006	1 679 606
3602 Leieinntekt forretningslokaler	932 160	867 120	932 157	969 443
3607 Renter og avdrag	1 935 756	897 816	1 935 730	2 344 589
3613 Salg av nøkler	0	500	0	0
3630 Dugnadsbidrag	63 000	42 000	63 000	63 000
3691 Dugnadsgebyr	-19 500	-18 600	-25 000	-25 000
3692 Inntekt vaskeri	2 505	3 390	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 528 953</b>	<b>3 517 982</b>	<b>4 520 893</b>	<b>5 031 638</b>

### Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Ekstraordinære inntekter	15 416	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>15 416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ekstraordinære inntekter er erstatning fra Gjensidige.

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 500	8 125	8 686	8 840
Forretningsførerhonorar	151 116	141 360	151 114	157 158
Aksjeutbytte fra OBF	-99 521	-119 316	0	-10 000
Annen regnskapsførsel	6 183	26 154	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>66 278</b>	<b>56 323</b>	<b>174 799</b>	<b>170 998</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

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

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	16 920
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 707 005	10 557 337	3 300 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 119	37 004	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	865	1 785	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	3 616	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	33 237	37 304	30 000	35 000
6695 Egenandel forsikring	20 000	10 000	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>1 768 226</b>	<b>10 647 046</b>	<b>3 350 000</b>	<b>555 000</b>

### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	227 375	187 750	220 000	220 000
6360 Renhold	165 903	151 872	150 000	156 000
6725 Juridisk rådgivning	2 531	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	8 770	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	95 867	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	2 613	7 681	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>494 289</b>	<b>356 073</b>	<b>380 000</b>	<b>386 000</b>

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	3 056	3 776	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 814	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	140	665	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 525	4 541	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	307	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	1 464	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 238	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	7 430	5 335	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 085	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	19 189	47 158	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 845	43 658	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>60 238</b>	<b>111 079</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



## Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	181 654	81 870	12 000	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	4 171	0	0
<b>Sum</b>	<b>181 654</b>	<b>86 041</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr 9492.70.24572	565 595	341 644	430 995	633 748
8143 Lånekont 9492.70.41469	0	36 385	0	0
8144 Lånenr 9492.70.45596	854 859	224 973	650 752	970 719
<b>Sum</b>	<b>1 420 454</b>	<b>603 003</b>	<b>1 081 747</b>	<b>1 604 467</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	35 776	36 042	0	0
<b>Sum</b>	<b>35 776</b>	<b>36 042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>6 029 364</b>	<b>1 152 266</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-753 129	-9 659 045
Opptak av langsiktig lån	0	17 500 000
Avdrag langsiktig lån	-765 896	-2 963 857
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-1 519 025</b>	<b>4 877 098</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>4 510 340</b>	<b>6 029 364</b>

### Note 12 - Bygninger

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

### Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdnedgang er konstateret.

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

**Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	60 331	54 435
1749 Forskuddsbetalte kostnader	310 757	275 111
<b>Sum</b>	<b>371 088</b>	<b>329 546</b>

**Note 15 - Andelskapital**

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

**Note 16 - Egenkapital**

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



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Note 17 - Lån

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:		
Formål:	Refinansiering av lån 9492.70.41469 samt opplåning til rehabilitering av tak.	
Lånenummer:	94927045596	94927024572
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	20.08.2047	20.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 500 000	14 840 000
Lånesaldo 01.01:	17 500 000	11 675 553
Avdrag i perioden:	348 387	410 086
Lånesaldo 31.12:	17 151 613	11 265 467
Saldo 5 år frem i tid:	15 232 422	9 089 775

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927024572	1	388 903	388 903
	1	306 015	306 015
	1	247 727	247 727
	1	236 363	236 363
	1	228 921	228 921
	2	215 106	430 212
	4	209 625	838 500
	1	208 689	208 689
	1	206 818	206 818
	1	201 336	201 336
	1	197 727	197 727
	1	195 855	195 855
	1	191 042	191 042
	4	179 278	717 112
	2	173 796	347 592
	1	173 729	173 729
	6	168 315	1 009 890
	1	165 508	165 508
	3	148 930	446 790
	1	147 326	147 326
	3	143 449	430 347
	1	143 315	143 315
	1	141 867	141 867
	1	141 443	141 443
	5	140 641	703 205
	5	137 968	689 840
	1	134 759	134 759
	1	133 288	133 288

Noter 21 Borettslaget Torshov KV II Orgnr: 953144069



Noter 21 Borettslaget Torshov KV II

Lån

	1	132 353	132 353
	1	130 492	130 492
	1	113 101	113 101
	5	110 294	551 470
	3	107 620	322 860
	1	106 395	106 395
	3	102 005	306 015
	2	99 331	198 662
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045596	1	592 102	592 102
	1	465 907	465 907
	1	377 162	377 162
	1	359 861	359 861
	1	348 531	348 531
	2	327 498	654 996
	4	319 153	1 276 612
	1	317 728	317 728
	1	314 879	314 879
	1	306 534	306 534
	1	301 038	301 038
	1	298 188	298 188
	1	290 861	290 861
	4	272 949	1 091 796
	2	264 604	529 208
	1	264 502	264 502
	6	256 259	1 537 554
	1	251 984	251 984
	3	226 745	680 235
	1	224 303	224 303
	3	218 400	655 200
	1	218 197	218 197
	1	215 991	215 991
	1	215 347	215 347
	5	214 126	1 070 630
	5	210 055	1 050 275
	1	205 170	205 170
	1	202 931	202 931
	1	201 506	201 506
	1	198 673	198 673
	1	172 196	172 196
	5	167 922	839 610
	3	163 851	491 553
	1	161 985	161 985
	3	155 302	465 906
	2	151 231	302 462



**Noter 21 Borettslaget Torshov KV II**

---

**Kommentarer til lån**

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



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Torshov KV II**

Styreleder	Astri Elisabet Pestalozzi (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Martin Gulseth (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Torhild Jensen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Pio Nizar Finn Rasch-Halvorsen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Andrea Beatriz Fernandez Hellener (sign.)	02.04.2024



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

**BLÅBERG AS**



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **underskudd på NOK 753 129**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8e65702



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 2.april 2024  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8a65702

Side 2 av 2

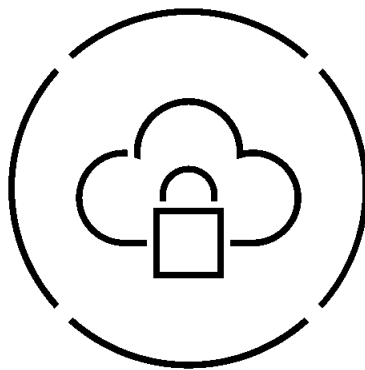
Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening



---

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

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



---

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

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

Read more:

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

Validate document file:

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





2024-04-02 20:28:29 UTC+00:00

**Steinar Arild Loven**

 bankID

NO BankID - 68e4e0a8-f5ea-4887-86c0-daa00ab8b5e1

Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8a65702



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

**BLÅBERG AS**



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Torshov Kv II** som viser et **underskudd på NOK 753 129**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8e65702



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 2.april 2024  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8a65702

Side 2 av 2

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



---

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

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



---

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

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

Read more:

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

Validate document file:

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



Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8a65702



2024-04-02 20:28:29 UTC+00:00

**Steinar Arild Loven**

 bankID

NO BankID - 68e4e0a8-f5ea-4887-86c0-daa00ab8b5e1

Document ID: 406f858a-3e4b-4771-bd7a-5012f8a65702