



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 840 875
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

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: Lisbeth Eikenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 232 939	1 222 760
Sum inntekter		1 232 939	1 222 760
Kostnader			
Lønnskostnad	2	58 581	49 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 298	14 398
Annen driftskostnad	4,5,6	273 953	268 047
Sum kostnader		442 446	421 667
Driftsresultat		790 493	801 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		70	1 431
Sum finansinntekter		70	1 431
Annen finanskostnad		60 860	130 860
Sum finanskostnader		60 860	130 860
Netto finans		-60 790	-129 429
Ordinært resultat før skattekostnad		824 317	761 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		824 317	761 858
Årsresultat		729 703	671 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	42 898	31 196
Sum varige driftsmidler		28 892 898	28 881 196
Sum anleggsmidler		28 892 898	28 881 196
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		51 021	48 776
Sum fordringer		51 021	48 776
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 421	583 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 442	632 087
Sum omløpsmidler		702 442	632 087
SUM EIENDELER		29 595 340	29 513 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 866 648	3 136 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 866 648	3 136 946
Sum egenkapital		3 931 648	3 201 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 376 430	7 799 884
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	18 244 169	18 469 288
Sum annen langsiktig gjeld		25 620 599	26 269 172
Sum langsiktig gjeld		25 620 599	26 269 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 750	37 505
Annen kortsiktig gjeld		3 343	4 659
Sum kortsiktig gjeld		43 093	42 164
Sum gjeld		25 663 692	26 311 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 595 340	29 513 282
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	25 620 599	26 269 172



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 307559

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 840 875
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSTVEDTEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

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: Lisbeth Eikenæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 232 939	1 222 760
Sum inntekter		1 232 939	1 222 760
Kostnader			
Lønnskostnad	2	58 581	49 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 298	14 398
Annen driftskostnad	4,5,6	273 953	268 047
Sum kostnader		442 446	421 667
Driftsresultat		790 493	801 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		70	1 431
Sum finansinntekter		70	1 431
Annen finanskostnad		60 860	130 860
Sum finanskostnader		60 860	130 860
Netto finans		-60 790	-129 429
Ordinært resultat før skattekostnad		824 317	761 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		824 317	761 858
Årsresultat		729 703	671 664



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	42 898	31 196
Sum varige driftsmidler		28 892 898	28 881 196

Sum anleggsmidler		28 892 898	28 881 196
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		51 021	48 776
Sum fordringer		51 021	48 776

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		651 421	583 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 442	632 087

Sum omløpsmidler		702 442	632 087
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		29 595 340	29 513 282
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	3 866 648	3 136 946
Sum opptjent egenkapital		3 866 648	3 136 946

Sum egenkapital		3 931 648	3 201 946
-----------------	--	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	7 376 430	7 799 884
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	18 244 169	18 469 288
Sum annen langsiktig gjeld		25 620 599	26 269 172
Sum langsiktig gjeld		25 620 599	26 269 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 750	37 505
Annen kortsiktig gjeld		3 343	4 659
Sum kortsiktig gjeld		43 093	42 164
Sum gjeld		25 663 692	26 311 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 595 340	29 513 282
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	25 620 599	26 269 172



Organisasjonsnr: 996 840 875
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. 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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	589 922	504 331	589 922	659 350
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	729 703	671 664	443 000	440 000
Tilbakeføring av avskrivninger	15 298	14 398	14 000	14 000
Fradrag for påkostninger	-27 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-343 454	-327 259	-339 000	-325 000
Innbetalt IN andelseiere	80 000	500 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-80 000	-500 000	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-305 119	-273 212	-120 000	-120 000
B. Årets endring disponible midler	69 428	85 591	-2 000	9 000
C. Disponible midler	659 350	589 922	587 922	668 350



Resultatregnskap 2021 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		479 784	452 688	480 000	494 000
Innkrevde lånekostnader		402 952	451 776	409 000	428 000
Andre driftsinntekter	1	350 203	318 296	165 000	165 000
Sum inntekter		1 232 939	1 222 760	1 054 000	1 087 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	26 081	18 028	25 000	35 000
Styrehonorar		32 500	31 000	32 000	33 000
Avskrivninger	3	15 298	14 398	14 000	14 000
Revisjonshonorar		4 548	4 470	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		35 046	34 464	35 000	36 000
Kontingent LABO / NBBL		5 184	5 160	5 000	5 000
Vedlikehold	4	19 042	25 265	78 000	78 000
Kabel-tv og bredbånd		94 614	90 193	93 000	97 000
Forsikring		37 505	35 075	38 000	40 000
Kommunale avgifter	5	151 804	144 377	158 000	156 000
Energi og strøm		1 000	0	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	19 824	19 236	60 000	45 000
Sum kostnader		442 446	421 667	543 000	545 000
Driftsresultat		790 493	801 093	511 000	542 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		70	1 431	1 000	1 000
Rentekostnader		60 860	130 860	69 000	103 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-60 790	-129 429	-68 000	-102 000
Årsresultat		729 703	671 664	443 000	440 000

Årsoppgjør 2021 for Torstvedtbakken borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	28 850 000	28 850 000
Andre driftsmidler	3	42 898	31 196
Sum anleggsmidler		28 892 898	28 881 196
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		51 021	48 776
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		651 421	583 311
Sum omløpsmidler		702 442	632 087
SUM EIENDELER		29 595 340	29 513 282

Årsoppgjør 2021 for Torstvedtbakken borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	8	3 866 648	3 136 946
Sum opptjent egenkapital		3 931 648	3 201 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 376 430	7 799 884
Gjeld til andelseiere (IN)	9	6 704 169	6 929 288
Borettsinnskudd	10	11 540 000	11 540 000
Sum langsiktig gjeld		25 620 599	26 269 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 750	37 505
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 343	1 677
Annen kortsiktig gjeld		0	2 982
Sum kortsiktig gjeld		43 093	42 164
Sum gjeld		25 663 692	26 311 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 595 340	29 513 282
Pantestillelser	11	25 620 599	26 269 172

Larvik, 31.12.2021

Årsoppgjør 2021 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2021 for Torstvedtbakken borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Bredbånd og tv-dekoder	45 084	45 084
Reduksjon andel IN	305 119	273 212
Sum	350 203	318 296



Noter til regnskapet 2021 for Torstvedtbakken borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Lønn	16 750	11 750
Opptjente feriepenger	2 092	1 469
Arbeidsgiveravgift	6 944	6 028
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	295	202
Annet lønnstilskudd, redusert arb.giv.avg	0	-1 420
Sum	26 081	18 028

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 990	0
Årets tilgang :	0	27 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 990	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	55 192	900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 798	26 100
Årets avskrivninger :	14 398	900
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold uteanlegg	0	16 427
Vedlikehold malerarbeid	11 999	743
Vedlikehold dører	1 638	1 940
Vedlikehold ventilasjon	5 406	6 156
Sum	19 042	25 265

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

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Årsoppgjør 2021 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2021 for Torstvedtbakken borettslag

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innkjøp av inventar og utstyr	0	8 985
Snørydding/sandstrøing	4 970	0
Hage/plenklipping	6 711	1 793
Kontorrekvisita	0	417
Gaver, fradragsberettiget	2 199	3 250
Premie sikringsordning	868	908
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 032
Servering/tilstelning beboere	2 179	0
Bank- og betalingsgebyr	2 897	2 851
Sum	19 824	19 236

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2011
Kostpris	28 850 000
Bokført verdi 31.12	28 850 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innskutt andelskapital	65 000	65 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 136 946	2 465 281
+/- Årets resultat	729 703	671 664
Sum egenkapital pr 31.12	3 931 648	3 201 946

Innskutt andelskapital består av 13 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Årsoppgjør 2021 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2021 for Torstvedtbakken borettslag

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	11510317
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	17 310 000
Lånesaldo 01.01:	7 799 884
Avdrag i perioden:	423 454
Lånesaldo 31.12:	7 376 430
Saldo 5 år frem i tid:	5 654 468
Andelssaldo 01.01:	6 929 288
Innbetalt IN i perioden:	80 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	305 119
Andelssaldo 31.12:	6 704 169
Sum pantegjeld for lån:	14 080 599

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11510317	1	1 264 082	1 264 082
	1	1 120 103	1 120 103
	1	1 117 663	1 117 663
	1	1 049 334	1 049 334
	1	1 012 729	1 012 729
	1	842 438	842 438
	1	682 327	682 327
	1	287 754	287 754

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Opprinnelig innskudd	11 540 000	11 540 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	11 540 000	11 540 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 25 620 599,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 28 850 000,-.

Årsoppgjør 2021 for Torstvedtbakken borettslag



Resultat og balanse med noter for Torstvedtbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torstvedtbakken borettslag

Styreleder	Lisbeth Eikenæs (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Ove Christiansen (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Aud Yvonne Boye (sign.)	28.03.2022



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Torstvedtbakken borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torstvedtbakken borettslags årsregnskap 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: MMLUX8-15QTO-3DWK3-KWB2J-ME7DK-QYTEC



Uavhengig revisors beretning - Torstvedtbakken borettslag

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.

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 06. april 2022
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MMUX8-15QTO-3DWK3-KWB2J-ME7DK-QYTEC



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."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-06 10:19:11 UTC



Penneo Dokumentnrøktek: MMLUX8-15QTO-3DWK3-KWB2J-ME7DK-QYTEC

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/validate>