



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 955361601

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 216 452	10 017 518
Sum inntekter		10 216 452	10 017 518
Kostnader			
Lønnskostnad		1 285 547	1 077 945
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 861	57 193
Annen driftskostnad		5 645 297	4 253 240
Sum kostnader		6 965 705	5 388 378
Driftsresultat		3 250 748	4 629 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		256 826	262 505
Sum finansinntekter		256 826	262 505
Annen finanskostnad		2 602 758	2 474 089
Sum finanskostnader		2 602 758	2 474 089
Netto finans		-2 345 932	-2 211 583
Resultat før skattekostnad		904 816	2 417 557
Årsresultat		904 816	2 417 557
Totalresultat		904 816	2 417 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		904 816	2 417 557
Sum overføringer og disponeringer		904 816	2 417 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		25 336	60 197
Sum varige driftsmidler		55 451 022	55 485 883
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer		40 183	29 117
Sum finansielle anleggsmidler		45 183	34 117
Sum anleggsmidler		55 496 205	55 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		694 526	504 330
Sum fordringer		694 561	504 330
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 772 189	8 878 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 772 189	8 878 831
Sum omløpsmidler		9 466 750	9 383 161
SUM EIENDELER		64 962 954	64 903 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 600	12 600
Sum innskutt egenkapital		12 600	12 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 184 235	33 089 051
Sum opptjent egenkapital		-32 184 235	-33 089 051
Sum egenkapital		-32 171 635	-33 076 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 441 659	72 247 216
Øvrig langsiktig gjeld		24 838 461	24 827 574
Sum annen langsiktig gjeld		96 280 120	97 074 790
Sum langsiktig gjeld		96 280 120	97 074 790
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		443 110	630 524
Leverandørgjeld		261 443	148 427
Skyldige offentlige avgifter		54 372	49 781
Annen kortsiktig gjeld		95 544	76 090
Sum kortsiktig gjeld		854 469	904 822
Sum gjeld		97 134 589	97 979 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 962 954	64 903 161



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349452

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 955 361 601
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 216 452	10 017 518
Sum inntekter		10 216 452	10 017 518
Kostnader			
Lønnskostnad		1 285 547	1 077 945
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 861	57 193
Annen driftskostnad		5 645 297	4 253 240
Sum kostnader		6 965 705	5 388 378
Driftsresultat		3 250 748	4 629 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		256 826	262 505
Sum finansinntekter		256 826	262 505
Annen finanskostnad		2 602 758	2 474 089
Sum finanskostnader		2 602 758	2 474 089
Netto finans		-2 345 932	-2 211 583
Resultat før skattekostnad		904 816	2 417 557
Årsresultat		904 816	2 417 557
Totalresultat		904 816	2 417 557
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		904 816	2 417 557
Sum overføringer og disponeringer		904 816	2 417 557



Organisasjonsnr: 955 361 601
BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		25 336	60 197
Sum varige driftsmidler		55 451 022	55 485 883
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
Andre fordringer		40 183	29 117
Sum finansielle anleggsmidler		45 183	34 117
Sum anleggsmidler		55 496 205	55 520 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		694 526	504 330
Sum fordringer		694 561	504 330
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 772 189	8 878 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 772 189	8 878 831
Sum omløpsmidler		9 466 750	9 383 161
SUM EIENDELER		64 962 954	64 903 161
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 600	12 600
Sum innskutt egenkapital	12 600	12 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 184 235	33 089 051
Sum opptjent egenkapital	-32 184 235	-33 089 051
Sum egenkapital	-32 171 635	-33 076 451
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 441 659	72 247 216
Øvrig langsiktig gjeld	24 838 461	24 827 574
Sum annen langsiktig gjeld	96 280 120	97 074 790
Sum langsiktig gjeld	96 280 120	97 074 790
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	443 110	630 524
Leverandørgjeld	261 443	148 427
Skyldige offentlige avgifter	54 372	49 781
Annen kortsiktig gjeld	95 544	76 090
Sum kortsiktig gjeld	854 469	904 822
Sum gjeld	97 134 589	97 979 612
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 962 954	64 903 161



Organisasjonsnr: 955 361 601
BORETTLAGET TORVTEIGEN II AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6553

BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL



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.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Borettslagets felleslokale.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

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 5

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. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Borettslaget Torvreigen II AL (1).pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-.

Godtgjørelsen har ikke vært indeksregulert de siste 4 år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det er i år styreleder, 3 styremedlem og 2 varamedlem som står på valg.

valgkomiteens innstilling til valget som skal finne sted på generalforsamlingen:

- Styreleder, 2år: Bjørn Martin Øverland
- Styremedlem, 2år: Margrete Worren og Nora Gunn Morken Farstad
- Styremedlem, 1år: Grethe Pernille Benjaminsen
- Varamedlemmer, 1år: Per Einar Storhaug og Erik Vartdal Hansen

Valgkomiteen har bestemt å begrense legden til en av styremedlemsposisjonene til 1 år slik at det blir litt mer balanse i hvor mange som er på valg hvert år

Geir Henrik Lindgård Ønsker Aleksander Løvli som styreformann.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Løvli
- Bjørn Martin Øverland

Valg av 2 styremedlem 2år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2år:

- Margrete Worren
- Nora Gunn Morken Farstad

Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Grethe Pernille Benjaminsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Vardal Hansen
- Per Einar Storhaug

Sak 9

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:

- Ellen Saxe Johanson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Martin Øverland



Styrets årsrapport

I 2026 vil vi få en ny leverandør av TV tjenester som blir billigere og det vil medføre at Borettslaget ikke vil øke fellesutgiftene i 2026.

Styret vil også arbeide for å kartlegge og eventuelt reparere eventuelle feil på flislegging på terrasser.

Videre vil styret legge frem for medlemmene et forslag til søppelhåndtering for Torvteigen 2

Styret vil også fokusere på ferdiggjøring av maling av oppganger.

Styret ser også på løsninger for å bone alle gulv i oppganger



BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL ORG.NR. 955361601, KLIENTNR. 6553

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 478 339	6 521 191
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		904 816	2 417 557
Tilbakeføring av avskrivning	15	34 861	57 193
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-805 557	-515 547
Innsk. øremerk. bankkto		-179	-2 054
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		133 941	1 957 149
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 612 280	8 478 339
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		9 466 750	9 383 161
Kortsiktig gjeld		-854 469	-904 822
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 612 280	8 478 339



BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL
ORG.NR. 955361601, KLIENTNR. 6553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 977 292	9 718 596	9 672 000	10 166 372
Ladeinntekter elbil		45 613	39 427	40 000	40 000
Andre inntekter	3	193 547	259 495	303 000	303 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 216 452	10 017 518	10 015 000	10 509 372
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 035 547	-827 945	-894 000	-941 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-34 861	-57 193	0	0
Revisjonshonorar	6	-33 950	-28 556	-30 000	-28 500
Forretningsførerhonorar		-293 390	-279 988	-280 000	-306 000
Konsulenthonorar		-30 095	-13 905	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 402 291	-705 802	-650 000	-1 050 000
Forsikringer		-548 919	-460 154	-581 000	-612 000
Kommunale avgifter	8	-1 899 720	-1 264 637	-2 000 000	-2 200 000
Energi/fyring	9	-194 153	-203 699	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 043 548	-974 987	-975 000	-927 000
Andre driftskostnader	10	-199 231	-321 513	-375 000	-325 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 965 705	-5 388 378	-6 265 000	-6 869 500
DRIFTSRESULTAT		3 250 748	4 629 140	3 750 000	3 639 872
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	256 826	262 505	250 000	235 000
Finanskostnader	12	-2 602 758	-2 474 089	-1 960 000	-2 569 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 345 932	-2 211 583	-1 710 000	-2 334 000
ÅRSRESULTAT		904 816	2 417 557	2 040 000	1 305 872
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		904 816	2 417 557		



BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL
ORG.NR. 955361601, KLIENTNR. 6553

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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	25 336	60 197
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
Øremerkede bankinnskudd		40 183	29 117
SUM ANLEGGSMIDLER		55 496 205	55 520 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	1
Forskuddsbetalte kostnader		694 526	497 174
Andre kortsiktige fordringer		0	7 156
Driftskonto OBOS-banken		1 195 551	3 231 963
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 757	22 652
Innestående i andre banker		536 529	382 839
Sparekonto OBOS-banken		7 016 352	1 224 236
Sparekonto OBOS-banken II		0	4 017 141
SUM OMLØPSMIDLER		9 466 750	9 383 161
SUM EIENDELER		64 962 954	64 903 161



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 126 * 100		12 600	12 600
Udekket tap	17	-32 184 235	-33 089 051
SUM EGENKAPITAL		-32 171 635	-33 076 451

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	71 441 659	72 247 216
Borettsinnskudd	19	24 803 040	24 803 040
Annen langsiktig gjeld	20	35 421	24 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 280 120	97 074 790

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		261 443	148 427
Skyldige offentlige avgifter	21	54 372	49 781
Påløpte renter		443 110	469 413
Påløpte avdrag		0	161 111
Annen kortsiktig gjeld	22	95 544	76 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		854 469	904 822

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 962 954	64 903 161
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	114 815 640	114 815 640
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 25.02.2026
Styret i Borettslaget Torvteigen II AI

Bjørn Martin Øverland Ellen Saxe Johanson Margrete Worren
Christoffer Andersen Træen Grethe Pernille Benjaminsen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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 verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	8 915 490
Telenor/Kabel-TV	1 061 802
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 977 292

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Snøbrøyting	30 600
Festeavgift	82 800
Lokalleie	43 900
Miljøtiltak	29 117
Div nettbetalinger	7 130
SUM ANDRE INNTEKTER	193 547



NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-765 559
Overtid	-11 802
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 600
Påløpte feriepenge	-94 544
Naturalytelser speilkonto	242
Arbeidsgiveravgift	-158 002
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-24 204
Ulykkesforsikring	-242
Refusjon sykepenge	29 554
Gaver til ansatte	-2 040
Yrkesskadeforsikring	-959
Andre personalkostnader	-2 390
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 035 547

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillt kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	-250 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 850

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-33 950
SUM REVISJONSHONORAR	-33 950

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-977 625
Drift/vedlikehold VVS	-21 813
Drift/vedlikehold elektro	-191 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 293
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 459
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 667
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 483
Egenandel forsikring	-11 188
Kostnader dugnader	-2 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 402 291

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-501 788
Vann- og avløpsgebyr	-1 059 259
Feie- og tilsynsgebyr	-11 496
Renovasjonsgebyr	-327 177
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 899 720

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-194 153
SUM ENERGI / FYRING	-194 153

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 877
Håndverktøy	-9 004
Diverse utstyr	-42 011
Annet driftsmateriale	-5 715
Lyspærer og sikringer	-2 796
Andre driftskostnader	-34 131
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 360
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 850
Andre kontorkostnader	-8 068
Drivstoff	-3 873
Forsikringer/avgifter biler	-3 346
Bilgodtgjørelse	-737
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-48
Reisekostnader, opplysningspliktig	-154
Kontingenter	-25 200
Gave, fradragsberettiget	-2 015
Bank- og kortgebyr	-4 363
Velferdskostnader	-8 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 231

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 021
Renter av sparekonto i OBOS-banken	196 473
Renter bank	49 332
SUM FINANSINTEKTER	256 826

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnad Nibor90 lån	-2 693 903
Renteinntekt rentebytteavtale	1 276 607
Pantegjeldsrenter, Nordea2	-1 417 296
Pantegjeldsrenter; Nordea1	-1 179 861
Andre rentekostnader	-5 601
SUM FINANSKOSTNADER	-2 602 758

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	53 995 686
SUM BYGNINGER	53 995 686

Tomten ble kjøpt i 1983 for kr. 380 000. G.nr.139/brn.401.

Bygningene er ikke avskrevet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14****LEILIGHETER**

Lokaler		1 050 000
---------	--	-----------

SUM LEILIGHETER		1 050 000
------------------------	--	------------------

Kaldtlageret er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, fr.

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Polaris ATV

Tilgang 2021	118 414	
--------------	---------	--

Avskrevet tidligere	-73 023	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-23 683	
----------------	---------	--

21 708

Gressklipper Automower

Tilgang 2020	24 049	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-21 845	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-2 204	
----------------	--------	--

0

Gressklipper2 AM315

Tilgang 2021	25 877	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-18 975	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-5 175	
----------------	--------	--

1 727

Gressklipper3 LB4421

Tilgang 2021	18 990	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-13 293	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-3 798	
----------------	--------	--

1 899

Gressklipper

Tilgang 2019	127 980	
--------------	---------	--

Avskrevet tidligere	-127 979	
---------------------	----------	--

Avskrevet i år	0	
----------------	---	--

1

Ladestasjon

Tilgang 2020	20 438	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-20 437	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	0	
----------------	---	--

1

Vann- og støvsuger

2019	28 778	
------	--------	--

Avskrevet tidligere	-28 777	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	0	
----------------	---	--

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		25 337
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 860
--------------------------------	--	----------------



NOTE 16

AKSJER OG ANDELER

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

Antall andeler: 1 Pålydende: 5 000 Balanseført verdi: 5 000

NOTE 17

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 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Nordea1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 752 784	
Nedbetalt i år	805 557	
		-21 441 659

Nordea2

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP) Rentebytteavtalen varer til 2029

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) per 31.12.2025 er 2,83%

Løpetiden er 28 år, avdragsfritt frem til 01.07.27

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-71 441 659**

Nordea 2 har rentebytteavtale og avtalen ble inngått 2019 og er sikret frem til 30.07.2029

Rentebytteavtalen avregnes hver 3. måned. Dersom NIBOR er høyere enn den avtalte prisen, vil borettslaget motta (bli kreditert) med differansen. Det vil si at når basisrenten er høyere enn 1,94% så vil borettslaget bli kreditert differansen.

Renteswap avtalen har en markedsverdi på kr. 3 417 086 pr. 31.12.25.

Markedsverdien/gevinsten er ikke bokført da den inngår som sikring for renter på lånet.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.



Nordea

Første avdrag er 29/10-2027

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2027
8, 19, 30, 41, 56, 59	1 200
76, 79, 96, 99, 118, 121	1 200
2, 5, 13, 16, 24, 27	1 350
35, 38, 50, 53, 70, 73	1 350
90, 93, 106, 109, 112, 115	1 350
3, 12, 25, 34, 107, 108	1 400
1, 4, 6, 14, 15, 17	1 800
23, 26, 28, 36, 37, 39	1 800
45, 46, 47, 48, 49, 51	1 800
52, 54, 65, 66, 67, 68	1 800
69, 71, 72, 74, 85, 86	1 800
87, 88, 89, 91, 92, 94	1 800
105, 110, 111, 113, 114, 116	1 800
7, 9, 10, 11, 18, 20	1 900
21, 22, 29, 31, 32, 33	1 900
40, 42, 43, 44, 55, 57	1 900
58, 60, 61, 62, 63, 64	1 900
75, 77, 78, 80, 81, 82	1 900
83, 84, 95, 97, 98, 100	1 900
101, 102, 103, 104, 117, 119	1 900
120, 122, 123, 124, 125, 126	1 900

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-24 803 040
SUM BORETTSINNSKUDD	-24 803 040

NOTE 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-35 421
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-35 421

NOTE 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 757
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 615
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-54 372

NOTE 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-94 544
Annen kortsiktig gjeld	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-95 544

**NOTE 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 803 040
Pantelån	71 441 659
TOTALT	96 244 699

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 995 686
Tomt	380 000
TOTALT	54 375 686



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torvteigen II AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torvteigen II AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future
with confidence**

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 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 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 2. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NTZV0-S7F3J-EEBYT-NOJH7-UHAKS-9NK08



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."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-02 14:15:24 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

21 av 24

Revisjonsberetning - Borettslaget Løvreigen II AL (1).pdf

Penneo Dokumentnøkkel: NTZV0-S7F3J-EEBY1-NOJH7-UHAKS-9NK08



Shape the future
with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 6553 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORVTEIGEN II AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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