



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 539 101
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVERRBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Astrit Kukleci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	3 650 164	3 344 746
Sum inntekter		3 650 164	3 344 746
Kostnader			
Lønnskostnad	4	122 743	102 559
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 130	15 652
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11, 12,13	6 990 122	2 586 281
Sum kostnader		7 121 996	2 704 493
Driftsresultat		-3 471 832	640 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 210	11 345
Sum finansinntekter		33 210	11 345
Annen rentekostnad		96 303	78 568
Sum finanskostnader		96 303	78 568
Netto finans		63 094	67 223
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 534 924	573 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 534 924	573 031
Årsresultat		-3 534 925	573 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 534 925	573 030
Sum overføringer og disponeringer		-3 534 925	573 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	8 521 070	8 521 070
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	0	9 130
Sum varige driftsmidler		8 521 070	8 530 200
Sum anleggsmidler		8 521 070	8 530 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 200	35 289
Andre fordringer		49 674	45 949
Sum fordringer		69 874	81 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 108 195	317 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 108 195	317 665
Sum omløpsmidler		1 178 069	398 902
SUM EIENDELER		9 699 139	8 929 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-679 687	2 855 238



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-686 887	2 848 038
Sum egenkapital	14	-679 687	2 855 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	7 517 146	3 453 793
Øvrig langsiktig gjeld		2 419 200	2 419 200
Sum annen langsiktig gjeld		9 936 346	5 872 993
Sum langsiktig gjeld		9 936 346	5 872 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		323 100	129 900
Skyldige offentlige avgifter		134	56
Annen kortsiktig gjeld	16	119 246	70 917
Sum kortsiktig gjeld		442 479	200 871
Sum gjeld		10 378 826	6 073 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 699 139	8 929 102
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	9 936 346	5 872 993



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 341250

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 539 101
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVERRBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Astrit Kukleci
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 948 539 101
TVERRBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	3 650 164	3 344 746
Sum inntekter		3 650 164	3 344 746
Kostnader			
Lønnskostnad	4	122 743	102 559
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	9 130	15 652
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	6 990 122	2 586 281
Sum kostnader		7 121 996	2 704 493
Driftsresultat		-3 471 832	640 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 210	11 345
Sum finansinntekter		33 210	11 345
Annen rentekostnad		96 303	78 568
Sum finanskostnader		96 303	78 568
Netto finans		63 094	67 223
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 534 924	573 031
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 534 924	573 031
Årsresultat		-3 534 925	573 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 534 925	573 030
Sum overføringer og disponeringer		-3 534 925	573 030



Organisasjonsnr: 948 539 101
TVERRBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	8 521 070	8 521 070
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	0	9 130
Sum varige driftsmidler		8 521 070	8 530 200

Sum anleggsmidler		8 521 070	8 530 200
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		20 200	35 289
Andre fordringer		49 674	45 949
Sum fordringer		69 874	81 238

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 108 195	317 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 108 195	317 665

Sum omløpsmidler		1 178 069	398 902
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		9 699 139	8 929 102
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-679 687	2 855 238
Sum opptjent egenkapital		-686 887	2 848 038

Sum egenkapital	14	-679 687	2 855 238
-----------------	----	----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	7 517 146	3 453 793
Øvrig langsiktig gjeld		2 419 200	2 419 200
Sum annen langsiktig gjeld		9 936 346	5 872 993
Sum langsiktig gjeld		9 936 346	5 872 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		323 100	129 900
Skyldige offentlige avgifter		134	56
Annen kortsiktig gjeld	16	119 246	70 917
Sum kortsiktig gjeld		442 479	200 871
Sum gjeld		10 378 826	6 073 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 699 139	8 929 102
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	9 936 346	5 872 993



Organisasjonsnr: 948 539 101
TVERRBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 2021 Tverrbakken Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	198 031	296 315
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-3 534 925	573 030
Tilbakeføring av avskrivning	9 130	15 652
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 063 353	-686 966
B. Årets endring disponible midler	537 558	-98 285
C. Disponible midler	735 589	198 031
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 178 069	398 902
Kortsiktig gjeld	-442 479	-200 871
C. Disponible midler	735 589	198 031

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 429 186	3 341 204	3 485 000	4 111 000
Sum leieinntekt		3 429 186	3 341 204	3 485 000	4 111 000
Annen inntekt					
Tilskudd	2	150 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	70 978	3 542	0	36 000
Sum annen inntekt		220 978	3 542	0	36 000
Sum inntekt		3 650 164	3 344 746	3 485 000	4 147 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	22 743	12 559	16 000	17 000
Styrehonorar	4	100 000	90 000	90 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	9 130	15 652	9 000	9 000
Driftskostnad					
Energikostnad	6	353 231	248 633	250 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	7	433 507	440 299	939 000	953 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	507 694	516 803	521 000	594 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	47 915	31 355	20 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	44 082	54 659	19 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	11	4 778 176	511 406	4 360 000	805 000
Revisjonshonorar		6 512	6 361	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		199 758	195 077	199 000	199 000
Andre honorar	12	42 371	4 790	7 000	57 000
Kontorkostnad		236 253	9 476	7 000	237 000
TV/bredbånd		0	307 043	230 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		319	3 520	0	0
Kontingent og gaver		21 900	21 900	22 000	22 000
Forsikring		300 280	230 442	271 000	303 000
Andre kostnader	13	18 124	4 517	52 000	52 000
Sum kostnad		7 121 996	2 704 493	7 018 000	3 746 000
Driftsresultat		-3 471 832	640 253	-3 533 000	401 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 210	11 345	0	0
Rentekostnad		96 303	78 568	149 000	120 026
Netto finansposter		63 094	67 223	149 000	120 026
Årsresultat		-3 534 925	573 030	-3 682 000	280 974
Overført til/fra annen egenkapital		-3 534 925	573 030	0	0
SUM OVERFØRINGER		-3 534 925	573 030	0	0



Balanse 2021 Tverrbakken Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	8 521 070	8 521 070
Andre driftsmidler	5	0	9 130
Sum anleggsmidler		8 521 070	8 530 200
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		20 200	34 630
Kundefordringer		0	659
Forskuddsbetalte kostnader		49 674	45 949
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	328
Innestående bank		1 108 195	317 337
Sum omløpsmidler		1 178 069	398 902
SUM EIENDELER		9 699 139	8 929 102



Balanse 2021 Tverrbakken Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-686 887	2 848 038
Sum opptjent egenkapital		-686 887	2 848 038
Sum egenkapital	14	-679 687	2 855 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	7 517 146	3 453 793
Borettssinnskudd		2 419 200	2 419 200
Sum langsiktig gjeld		9 936 346	5 872 993
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 746	12 497
Leverandørgjeld		323 100	129 900
Skyldig off. myndigheter		134	56
Påløpne renter		2 503	2 052
Annen kortsiktig gjeld	16	83 997	56 368
Sum kortsiktig gjeld		442 479	200 871
Sum gjeld		10 378 826	6 073 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 699 139	8 929 102
Pantstillelser	17	9 936 346	5 872 993

Sted: _____

Dato: _____

Astrit Kukleci
Styreleder_____
Tomas Bakke
Styremedlem_____
Christina Olivia Berger
Styremedlem_____
Karianne Aarnes
Styremedlem_____
Sissel Margrethe Rekkedal
Styremedlem**39 Tverrbakken Borettslag Org. nr 948539101**



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 160 144	2 057 184
3609 Leie parkering	341 853	341 760
3617 Leie Trimrom/Fellesrom	4 863	10 388
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	180 000	180 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	51 048	79 278
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	691 278	672 594
Sum	3 429 186	3 341 204

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder Usbl Bomiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	0	3 542
3990 Leie basestasjon	36 000	0
3999 Nøkkelbrikke/leie trimrom	34 978	0
Sum	70 978	3 542

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5102 Overtid fra lønssystemet	6 627	2 761
5150 Påløpne feriepenger	948	395
5400 Arbeidsgiveravgift	15 034	9 347
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	134	56
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	90 000
Sum	122 743	102 559

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bomanlegg	Opplegg til el-biler	Leilighet i eget eie	Boligeiendom (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 563	51 000	33 800	8 487 270
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 563	51 000	33 800	8 487 270
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	109 563	51 000	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	33 800	8 487 270
Årets avskrivninger :	9 130	0	0	0
Anskaffelsesår :	2014	2014	1970	1970
Antatt levetid i år :	7	5		

Sameiet består av 73 seksjoner og 1 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 225, b.nr 320 i Oslo kommune. Eiertomt på 3962 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring polise nr.88474676.

Note 6 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	353 231	248 633
Sum	353 231	248 633

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	299 512	293 548
6360 Annet renhold	936	177
6361 Fast renhold	122 139	133 224
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 126	2 000
6392 Containerleie/tømming	6 795	11 350
Sum	433 507	440 299



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 8 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	507 694	516 803
Sum	507 694	516 803

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	33 404	13 859
6420 Leie av datautstyr	14 511	17 496
Sum	47 915	31 355

Konto 6400 gjelder leie av overvåkningskamera.
Konto 6420 gjelder lettstyrt og webkontroll.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 048	34 670
6540 Inventar	4 792	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 502	3 418
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 713	7 127
6552 Driftsmateriell	7 027	9 445
Sum	44 082	54 659

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	38 495	0
6602 Vedlikehold VVS	3 898 447	0
6603 Vedlikehold elektro	95 897	103 700
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	24 175
6611 Vedlikehold heiser	125 020	107 545
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 923	94 105
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	5 766	10 350
6643 Glassarbeid/Vindu	5 384	6 263
6644 Fasade/balkonger	0	7 925
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	20 626
6648 Vedlikehold dører og porter	152 214	126 718
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	451 031	0
Sum	4 778 176	511 406

Konto 6602 gjelder rørfornyng.
Konto 6691 gjelder kostnader vedrørende rehabilitering av gjesterom.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 12 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 273	2 457
6720 Juridisk honorar	27 098	0
6750 Vakthold	0	2 334
Sum	42 371	4 790

Konto 6714 gjelder arbeid vedrørende låneopptak samt viderefakturering av eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder juridisk hjelp vedrørende leilighetsprosjekt.

Note 13 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	799	1 633
7770 Betalingskostnader	1 191	1 961
7772 Omkostninger inkasso	14 451	0
7773 Omkostninger innkreving	1 172	1 110
7790 Andre kostnader	540	0
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	-29	-190
Sum	18 124	4 517



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	0	7 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 848 038	-3 534 925	-686 887
Sum opptjent egenkapital	2 848 038	-3 534 925	-686 887
Sum egenkapital	2 855 238	-3 534 925	-679 687

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Lån til rehabilitering av heis og avløpsrør			
Lånenummer:	12122318743	11442026801	11442026830	16364195552
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2006	2006	2021
Rentesats:	1.95 %	0.718 %	2.673 %	1.79 %
Beregnet innfridd:	30.09.2025	01.09.2025	01.09.2025	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	4 750 000	2 650 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 608 268	1 441 461	404 064	0
Avdrag i perioden:	326 815	298 978	80 872	229 982
Opptak i perioden:	0	0	0	5 000 000
Lånesaldo 31.12:	1 281 453	1 142 483	323 192	4 770 018
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	2 368 902

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11442026801	1	23 312	23 312
	24	18 096	434 304
	24	16 512	396 288
	24	12 024	288 576
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11442026830	1	6 595	6 595
	24	5 119	122 856
	24	4 671	112 104
	24	3 401	81 624
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122318743	1	26 147	26 147
	24	20 298	487 152
	24	18 520	444 480
	24	13 487	323 688
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364195552	1	97 329	97 329
	24	75 555	1 813 320
	24	68 938	1 654 512
	24	50 203	1 204 872

Lån i Husbanken nr. 114420268, utbedringslån over 25 år, tatt opp i 2000. Annuitetslån. Lånet ble delt opp i 2006 hvorav del 30 ble det fra 1.3.2012 inngått 10 års fastrenteavtale på 2,67% frem til 01.03.2022. Forventes nedbetalt i 2025.

Lån i DNB Bank ASA nr. 12122318743 ble tatt opp i 2011 til rehabilitering av heis og avløpsrør. Lånet har flyttende rente. Forventes nedbetalt i 2025.



Noter årsregnskap 2021 Tverrbakken Borettslag

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	76 180	33 136
2941 Skyldige feriepenger fra lønnsystemet	948	395
2979 Andre forskudd	0	661
2985 Mellomregning finansieringsforetak	6 870	22 176
Sum	83 997	56 368

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	7 517 146
Innskuddskapital	2 419 200
Boligselskapets pantsikrede gjeld	9 936 346
Bokført verdi av pantsatt eiendom	8 521 070

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Tverrbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tverrbakken Borettslag

Styreleder	Astrit Kukleci (sign.)	12.04.2022
Styremedlem	Tomas Bakke (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Christina Olivia Berger (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Sissel Margrethe Rekkedal (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Karianne Aarnes (sign.)	19.03.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Tverrbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tverrbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

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



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.

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.

Oslo, 22. april 2022
KPMG

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor