



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 471 222	1 357 069
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 471 222</b>	<b>1 357 069</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	95 659	80 155
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 400	7 800
Annen driftskostnad	4,5,6	563 534	576 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 592</b>	<b>664 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>806 630</b>	<b>692 755</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 496	1 956
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 496</b>	<b>1 956</b>
Annen finanskostnad		303 921	213 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>303 921</b>	<b>213 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 424</b>	<b>-211 568</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>507 204</b>	<b>481 186</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>507 204</b>	<b>481 186</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>507 206</b>	<b>481 186</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	28 850 000	28 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	9 900	15 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 859 900</b>	<b>28 865 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 859 900</b>	<b>28 865 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		57 417	58 091
<b>Sum fordringer</b>		<b>57 417</b>	<b>58 091</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 714	353 529
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>397 714</b>	<b>353 529</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 131</b>	<b>411 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 315 031</b>	<b>29 276 921</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	5 173 417	4 666 211



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 173 417</b>	<b>4 666 211</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 238 417</b>	<b>4 731 211</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 529 127	6 777 210
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	17 474 086	17 699 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 003 213</b>	<b>24 476 770</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 003 213</b>	<b>24 476 770</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 839	63 958
Annen kortsiktig gjeld		6 562	4 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 401</b>	<b>68 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 076 614</b>	<b>24 545 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 315 031</b>	<b>29 276 921</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	24 003 213	24 476 770



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413535

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 29.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 996 840 875  
TORSTVEDTBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 471 222	1 357 069
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 471 222</b>	<b>1 357 069</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	95 659	80 155
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 400	7 800
Annen driftskostnad	4, 5, 6	563 534	576 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 592</b>	<b>664 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>806 630</b>	<b>692 755</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 496	1 956
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 496</b>	<b>1 956</b>
Annen finanskostnad		303 921	213 524
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>303 921</b>	<b>213 524</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-299 424</b>	<b>-211 568</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>507 204</b>	<b>481 186</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>507 204</b>	<b>481 186</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>507 206</b>	<b>481 186</b>





<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 529 127	6 777 210
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	17 474 086	17 699 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 003 213</b>	<b>24 476 770</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 003 213</b>	<b>24 476 770</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 839	63 958
Annen kortsiktig gjeld		6 562	4 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 401</b>	<b>68 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 076 614</b>	<b>24 545 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 315 031</b>	<b>29 276 921</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	24 003 213	24 476 770



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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	342 681	375 284	342 681	381 730
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	507 206	481 186	494 000	511 000
Tilbakeføring av avskrivninger	5 400	7 800	9 000	6 000
Avdrag langsiktig gjeld	-248 083	-273 246	-245 000	-256 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	-225 474	-248 343	-250 000	-240 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>39 049</b>	<b>-32 603</b>	<b>8 000</b>	<b>21 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>381 730</b>	<b>342 681</b>	<b>350 681</b>	<b>402 730</b>



## Resultatregnskap 2024 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		647 976	571 776	648 000	667 000
Innkrevde lånekostnader		552 688	491 866	564 000	566 000
Andre driftsinntekter	1	270 558	293 427	295 000	285 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 471 222</b>	<b>1 357 069</b>	<b>1 507 000</b>	<b>1 518 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	52 659	39 155	50 000	51 000
Styrehonorar		43 000	41 000	43 000	45 000
Avskrivninger	3	5 400	7 800	9 000	6 000
Revisjonshonorar		6 012	5 724	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		39 756	37 860	40 000	42 000
Kontingent LABO / NBBL		5 202	5 202	5 000	5 000
Vedlikehold	4	60 569	125 534	78 000	91 000
Kabel-tv og bredbånd		110 838	103 779	106 000	114 000
Forsikring		40 172	43 108	46 000	46 000
Kommunale avgifter	5	226 745	183 798	221 000	243 000
Eiendomsskatt		21 600	19 548	41 000	0
Energi og strøm		0	1 063	1 000	1 000
Andre driftskostnader	6	52 640	50 744	50 000	50 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 592</b>	<b>664 315</b>	<b>696 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>806 630</b>	<b>692 755</b>	<b>811 000</b>	<b>818 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 496	1 956	2 000	3 000
Rentekostnader		303 921	213 524	319 000	310 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-299 424</b>	<b>-211 568</b>	<b>-317 000</b>	<b>-307 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>507 206</b>	<b>481 186</b>	<b>494 000</b>	<b>511 000</b>

## Årsoppgjør 2024 for Torstvedtbakken borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	28 850 000	28 850 000
Andre driftsmidler / teknisk anlegg	3	9 900	15 300
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 859 900</b>	<b>28 865 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		57 417	57 601
Andre fordringer		0	490
<b>Sum fordringer</b>		<b>57 417</b>	<b>58 091</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		397 051	352 717
Innestående på skattetrekkskonto		663	812
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>397 714</b>	<b>353 529</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 131</b>	<b>411 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 315 031</b>	<b>29 276 921</b>

## Årsoppgjør 2024 for Torstvedtbakken borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Torstvedtbakken borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	8	65 000	65 000
Opptjent egenkapital	8	4 666 211	4 666 211
Årets resultat	8	507 206	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 238 417</b>	<b>4 731 211</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	6 529 127	6 777 210
Gjeld til andelseiere (IN)	9	5 934 086	6 159 560
Borettsinnskudd	10	11 540 000	11 540 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 003 213</b>	<b>24 476 770</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 839	63 958
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 562	4 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 401</b>	<b>68 939</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 076 614</b>	<b>24 545 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 315 031</b>	<b>29 276 921</b>
Pantestillelser	11	24 003 213	24 476 770

Larvik, 31.12.2024

## Årsoppgjør 2024 for Torstvedtbakken borettslag



## Noter til regnskapet 2024 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. 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 andelseiere. Reduksjon av gjelden til andelseiere skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseiere 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bredbånd og tv-dekoder	45 084	45 084	45 000	45 000
Reduksjon andel IN	225 474	248 343	250 000	240 000
<b>Sum</b>	<b>270 558</b>	<b>293 427</b>	<b>295 000</b>	<b>285 000</b>



## Noter til regnskapet 2024 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	36 300	26 000
Opptjente feriepenger	4 538	3 250
Arbeidsgiveravgift	11 181	9 447
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	640	458
<b>Sum</b>	<b>52 659</b>	<b>39 155</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 990	27 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 990	27 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 990	17 100
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	9 900
Årets avskrivninger :	0	5 400
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	5	5

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold innvendig	0	3 607
Vedlikehold VVS	0	10 625
Vedlikehold elektro	0	14 153
Vedlikehold uteanlegg	0	60 875
Vedlikehold snekkerarbeid	3 965	27 404
Vedlikehold malerarbeid	46 500	1 398
Vedlikehold murerarbeid	0	369
Vedlikehold dører	822	0
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	2 787	0
Vedlikehold ventilasjon	6 495	7 104
<b>Sum</b>	<b>60 569</b>	<b>125 534</b>

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

## Årsoppgjør 2024 for Torstvedtbakken borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedtbakken borettslag

---

**Note 5 - Kommunale avgifter**

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



## Noter til regnskapet 2024 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innkjøp av inventar og utstyr	2 518	13 502
Driftsmateriell	1 715	1 407
Vedlikehold og service klipp/ fres	6 886	2 639
Snørydding/sandstrøing	8 773	3 281
Hage/plenklipping	2 069	7 286
Vaktmestertjenester	2 584	0
Gaver, fradragsberettiget	2 885	4 797
Premie sikringsordning	1 106	963
Kostnader vedr. styrearbeid	2 023	2 482
Generalforsamling	3 130	4 048
Servering/tilstelning beboere	3 287	1 901
Kurs for tillitsvalgte	12 770	6 250
Bank- og betalingsgebyr	2 894	2 188
<b>Sum</b>	<b>52 640</b>	<b>50 744</b>

### Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2011
Kostpris	28 850 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>28 850 000</b>

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

### Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	65 000	65 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	4 666 211	4 185 025
+/- Årets resultat	507 206	481 186
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>5 238 417</b>	<b>4 731 211</b>

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



## Noter til regnskapet 2024 for Torstvedtbakken borettslag

### Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
Formål:	Oppføringslån
<b>Lånenummer:</b>	<b>11510317</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>17 310 000</b>
Lånesaldo 01.01:	6 777 210
Avdrag i perioden:	248 083
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 529 127</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 104 554
Andelssaldo 01.01:	6 159 560
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	225 474
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>5 934 086</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>12 463 213</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11510317	1	1 118 881	1 118 881
	1	991 441	991 441
	1	989 281	989 281
	1	928 801	928 801
	1	896 401	896 401
	1	745 670	745 670
	1	603 951	603 951
	1	254 701	254 701

#### Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledningen 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.



Noter til regnskapet 2024 for Torstvedtbakken borettslag

**Note 10 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	11 540 000	11 540 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>11 540 000</b>	<b>11 540 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 24 003 213,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 28 850 000,-.



Resultat og balanse med noter for Torstvedtbakken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Torstvedtbakken borettslag**

Styreleder	Lisbeth Eikenæs (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Ove Christiansen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Aud Yvonne Boye (sign.)	31.03.2025



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Torstvedtbakken borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torstvedtbakken borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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 rettvisende 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 a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: Q34OG-PNIMC-0BUKO-PYGYT-87ESJ-J1ZE7



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

Larvik  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q34OG-PNIMC-0BUKO-PYGXT-87ESJ-J1ZE7



# 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."

## Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-01 10:48:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q34OG-PNIMC-0BUKO-PYGXT-87ESJ-JTZE7

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.