



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 373 477  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORVET 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

### 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: Tom Chr. Warhuus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 714 588	2 464 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 605 417</b>	<b>2 370 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	43 358	43 358
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 087 499	2 950 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 130 857</b>	<b>2 993 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 583 732</b>	<b>-528 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 774	32 794
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 774</b>	<b>32 794</b>
Annen rentekostnad		1 011 202	877 476
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 011 202</b>	<b>877 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>979 428</b>	<b>844 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>604 303</b>	<b>-1 373 506</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>604 303</b>	<b>-1 373 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>604 303</b>	<b>-1 373 506</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		604 304	-1 373 505
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>604 304</b>	<b>-1 373 505</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	3	33 613 750	33 613 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>33 613 750</b>	<b>33 613 750</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 613 750</b>	<b>33 613 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 586	82
Andre fordringer		57 408	56 358
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 994</b>	<b>56 440</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 467	892 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>947 467</b>	<b>892 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 033 461</b>	<b>949 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 647 211</b>	<b>34 562 815</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 080 380	2 476 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 985 380</b>	<b>2 381 077</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>3 080 380</b>	<b>2 476 077</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	17 520 072	17 928 321
Øvrig langsiktig gjeld	11	13 978 810	14 087 982
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 498 882</b>	<b>32 016 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 498 882</b>	<b>32 016 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 514	57 992
Annen kortsiktig gjeld		40 434	12 444
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 948</b>	<b>70 436</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 566 830</b>	<b>32 086 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 647 211</b>	<b>34 562 815</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	31 498 882	32 016 302



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 425358

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 373 477  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORVET 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl  
Tassebekkveien 354  
3160 STOKKE

#### 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: Tom Chr. Warhuus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

#### 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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 990 373 477  
TORVET 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 714 588	2 464 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 605 417</b>	<b>2 370 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	43 358	43 358
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 087 499	2 950 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 130 857</b>	<b>2 993 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 583 732</b>	<b>-528 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 774	32 794
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 774</b>	<b>32 794</b>
Annen rentekostnad		1 011 202	877 476
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 011 202</b>	<b>877 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>979 428</b>	<b>844 682</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>604 303</b>	<b>-1 373 506</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>604 303</b>	<b>-1 373 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>604 303</b>	<b>-1 373 506</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		604 304	-1 373 505
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>604 304</b>	<b>-1 373 505</b>



Organisasjonsnr: 990 373 477  
TORVET 4 BORETTSLAG

## 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	3	33 613 750	33 613 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>33 613 750</b>	<b>33 613 750</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 613 750</b>	<b>33 613 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 586	82
Andre fordringer		57 408	56 358
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 994</b>	<b>56 440</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 467	892 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>947 467</b>	<b>892 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 033 461</b>	<b>949 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 647 211</b>	<b>34 562 815</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 080 380	2 476 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 985 380</b>	<b>2 381 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>3 080 380</b>	<b>2 476 077</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	17 520 072	17 928 321



Øvrig langsiktig gjeld	11	13 978 810	14 087 982
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 498 882</b>	<b>32 016 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 498 882</b>	<b>32 016 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 514	57 992
Annen kortsiktig gjeld		40 434	12 444
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 948</b>	<b>70 436</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 566 830</b>	<b>32 086 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 647 211</b>	<b>34 562 815</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	31 498 882	32 016 302



Organisasjonsnr: 990 373 477  
TORVET 4 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**



## Årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>878 629</b>	<b>617 956</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	604 304	-1 373 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-408 249	1 095 748
Endringer i andre langsiktige poster	-109 171	538 429
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>86 884</b>	<b>260 672</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>965 513</b>	<b>878 629</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 033 461	949 065
Kortsiktig gjeld	-67 948	-70 436
<b>C. Disponible midler</b>	<b>965 513</b>	<b>878 629</b>

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



## Resultatregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 605 417	2 370 064	2 594 300	2 602 100
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 605 417</b>	<b>2 370 064</b>	<b>2 594 300</b>	<b>2 602 100</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 605 417</b>	<b>2 370 064</b>	<b>2 594 300</b>	<b>2 602 100</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	5 358	5 358	6 000	6 000
Styrehonorar	2	38 000	38 000	38 000	38 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		44 549	45 699	60 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	4	129 015	109 359	127 000	133 000
Kommunale avgifter/renovasjon		195 084	182 201	197 000	235 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 892	5 968	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 331	19 235	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	316 453	2 159 145	260 000	267 000
Revisjonshonorar		10 909	8 769	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar		67 631	64 166	68 000	71 000
Andre honorar	8	23 207	110 642	13 000	14 000
Kontorkostnad		2 239	825	1 000	2 000
TV/bredbånd		129 950	119 385	126 000	139 000
Kontingent og gaver		5 700	5 700	5 700	6 000
Forsikring		103 653	94 158	104 600	114 000
Andre kostnader	9	26 886	25 049	29 000	31 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 130 857</b>	<b>2 993 657</b>	<b>1 055 300</b>	<b>1 139 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 474 560</b>	<b>-623 594</b>	<b>1 539 000</b>	<b>1 463 100</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		109 171	94 771	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 583 732</b>	<b>-528 823</b>	<b>1 539 000</b>	<b>1 463 100</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		31 774	32 794	0	0
Rentekostnad		1 011 202	877 476	1 015 000	1 035 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>979 428</b>	<b>844 682</b>	<b>1 015 000</b>	<b>1 035 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>604 304</b>	<b>-1 373 505</b>	<b>524 000</b>	<b>428 100</b>
Overført til/fra annen egenkapital		604 304	-1 373 505	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>604 304</b>	<b>-1 373 505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Torvet 4 Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	5 700 000	5 700 000
Bygninger	3	25 913 750	25 913 750
Garasjer	3	2 000 000	2 000 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 613 750</b>	<b>33 613 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		28 586	82
Forskuddsbetalte kostnader		57 408	56 358
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		947 467	892 625
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 033 461</b>	<b>949 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 647 211</b>	<b>34 562 815</b>



## Balanse 2024 Torvet 4 Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		95 000	95 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 985 380	2 381 077
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 985 380</b>	<b>2 381 077</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>3 080 380</b>	<b>2 476 077</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	17 520 072	17 928 321
Borettsinnskudd		10 875 000	10 875 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	3 103 810	3 212 982
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 498 882</b>	<b>32 016 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 514	57 992
Påløpne renter		5 408	8 398
Annen kortsiktig gjeld		35 026	4 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 948</b>	<b>70 436</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 566 830</b>	<b>32 086 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 647 211</b>	<b>34 562 815</b>
Pantstillelser	12	31 498 882	32 016 302
Sted: _____	Dato: _____		

Tom Chr. Warhuus  
Styreleder

Medina Skoric  
Styremedlem

Terje Berger  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 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. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 042 056	991 428
3609 Leie parkering	103 592	122 492
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 048 701	865 751
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	411 069	390 393
<b>Sum</b>	<b>2 605 417</b>	<b>2 370 064</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	38 000	38 000
<b>Sum</b>	<b>43 358</b>	<b>43 358</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 700 000	25 913 750	2 000 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 700 000	25 913 750	2 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 700 000	25 913 750	2 000 000
Anskaffelsesår :	2008	2008	2019
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er oppført på g.nr 129, b.nr 149 i Horten kommune. Eiertomt på 557 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP561984.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	60 619	45 909
6361 Fast renhold	58 450	55 540
6364 Matteleie	9 946	7 910
<b>Sum</b>	<b>129 015</b>	<b>109 359</b>



## Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/lisens e-post	6 892	5 938
6450 Leie parkering	0	30
<b>Sum</b>	<b>6 892</b>	<b>5 968</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	975	0
6540 Inventar	5 518	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 357
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 838	12 748
6552 Driftsmateriell	0	3 130
<b>Sum</b>	<b>25 331</b>	<b>19 235</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	1 490 725
6602 Vedlikehold VVS	3 953	0
6603 Vedlikehold elektro	58 426	0
6610 Faste kostnader vaktmestertjenester	0	8 758
6611 Vedlikehold heiser	47 413	138 367
6617 Vedlikehold brannvernustyr	36 519	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 340	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	512 225
6648 Vedlikehold dører og porter	164 802	9 070
<b>Sum</b>	<b>316 453</b>	<b>2 159 145</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 995	12 849
6730 Teknisk honorar	11 213	97 793
<b>Sum</b>	<b>23 207</b>	<b>110 642</b>

### Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	1 500
7750 Tomteleie	22 757	22 095
7770 Betalingskostnader	952	959
7773 Omkostninger innkreving	1 188	363
7795 Tap ved IN-avregning	-10	133
<b>Sum</b>	<b>26 886</b>	<b>25 049</b>



Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	95 000	0	95 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>95 000</b>	<b>0</b>	<b>95 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 381 077	604 303	2 985 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 381 077</b>	<b>604 303</b>	<b>2 985 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 476 077</b>	<b>604 303</b>	<b>3 080 380</b>



## Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

### Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Kjøp av P-plasser	Oppføring	Oppføring	Vedlikehold
Lånenummer:	12138372373	12127243156	12127243164	16366237171
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2019	2014	2014	2022
Rentesats:	5.65 %	6.05 %	6.05 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.12.2053	30.06.2038	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	11 400 000	8 937 600	2 830 000
Lånesaldo 01.01:	1 682 810	9 770 000	3 706 619	2 768 892
Avdrag i perioden:	66 794	0	255 629	85 826
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 616 016</b>	<b>9 770 000</b>	<b>3 450 990</b>	<b>2 683 066</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 219 577	9 770 000	2 172 845	2 173 708
Andelssaldo 01.01:	0	1 630 000	1 582 982	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	109 171	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>1 630 000</b>	<b>1 473 810</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 616 016</b>	<b>11 400 000</b>	<b>4 924 800</b>	<b>2 683 066</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127243156	15	600 000	9 000 000
	1	420 000	420 000
	1	250 000	250 000
	1	100 000	100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127243164	12	259 200	3 110 400
	1	248 400	248 400
	1	92 190	92 190
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138372373	13	87 648	1 139 424
	6	79 431	476 586
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366237171	13	145 522	1 891 786
	6	131 880	791 280
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12127243156 har første avdrag 30.03.2034 med kr 122 125	15	600 000	2 500
	1	420 000	1 750
	1	250 000	1 042
	1	100 000	417



Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

---

## Langsiktig gjeld

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2024 Torvet 4 Borettslag

**Note 12 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	20 623 882
Innskuddskapital	10 875 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>31 498 882</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>33 613 750</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr. 10 970 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Torvet 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Torvet 4 Borettslag**

Styreleder	Tom Chr. Warhuus (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Medina Skoric (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Terje Berger (sign.)	20.02.2025



Ansvarlige partnere:  
Svein Brataas  
Ole Christian Rasmussen  
Per Edwin Engen  
Richard Solstad  
Bastian Ribsskog Lie

Til generalforsamlingen i Torvet 4 Borettslag

Medlem av  
Den Norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvet 4 Borettslag som viser et overskudd på kr. 604 304. Årsregnskapet 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 rettviseende 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 regnskapskikk 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og årsmelding 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.

BDT Viken AS  
Statsautoriserte revisorer  
Org. nr. NO 980 995 151 MVA  
E-post: revisjon@bdtviken.no  
[www.bdtviken.no](http://www.bdtviken.no)

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN  
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | HALDEN





### *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. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Horten revisjon, 21.02.2025

**BDT Viken AS**

Richard Solstad  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signatur)

**BDT Viken AS**  
Statsautoriserte revisorer  
Org. nr. NO 980 995 151 MVA  
E-post: [revisjon@bdtviken.no](mailto:revisjon@bdtviken.no)  
[www.bdtviken.no](http://www.bdtviken.no)

**KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN**  
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | HALDEN

