



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jan Gerhard Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		814 229	810 071
Sum inntekter		814 229	810 071
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	20 538
Annen driftskostnad	1,3,4	447 252	366 533
Sum kostnader		481 481	387 071
Driftsresultat		332 748	423 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 231	901
Sum finansinntekter		1 231	901
Annen finanskostnad		133 473	161 578
Sum finanskostnader		133 473	161 578
Netto finans		-132 242	-160 677
Ordinært resultat før skattekostnad		200 505	262 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 505	262 323
Årsresultat		200 505	262 323
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		200 505	262 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	200 425	159 649
Sum finansielle anleggsmidler		200 425	159 649
Sum anleggsmidler		16 230 425	16 189 649
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		73 850	68 340
Sum fordringer		73 850	68 340
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 592	174 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 592	174 828
Sum omløpsmidler		213 441	243 167
SUM EIENDELER		16 443 866	16 432 816
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	766 849	566 344
Sum opptjent egenkapital		766 849	566 344
Sum egenkapital	8	811 849	611 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	5 513 011	5 657 101
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1,12	10 026 126	10 072 678
Sum annen langsiktig gjeld		15 539 137	15 729 779
Sum langsiktig gjeld		15 539 137	15 729 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 010	55 055
Annen kortsiktig gjeld	13,14	41 870	36 638
Sum kortsiktig gjeld		92 880	91 694
Sum gjeld		15 632 017	15 821 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 443 866	16 432 816



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 468439

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 319 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATA I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jan Gerhard Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		814 229	810 071
Sum inntekter		814 229	810 071
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	20 538
Annen driftskostnad	1, 3, 4	447 252	366 533
Sum kostnader		481 481	387 071
Driftsresultat		332 748	423 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 231	901
Sum finansinntekter		1 231	901
Annen finanskostnad		133 473	161 578
Sum finanskostnader		133 473	161 578
Netto finans		-132 242	-160 677
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 505	262 323
Årsresultat		200 505	262 323
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		200 505	262 323



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	16 030 000	16 030 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	200 425	159 649
Sum finansielle anleggsmidler		200 425	159 649

Sum anleggsmidler		16 230 425	16 189 649
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		73 850	68 340
Sum fordringer		73 850	68 340

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 592	174 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 592	174 828

Sum omløpsmidler		213 441	243 167
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		16 443 866	16 432 816
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	766 849	566 344
Sum opptjent egenkapital		766 849	566 344

Sum egenkapital	8	811 849	611 344
------------------------	----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,12	5 513 011	5 657 101
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11,1	10 026 126	10 072 678
Sum annen langsiktig gjeld		15 539 137	15 729 779
Sum langsiktig gjeld		15 539 137	15 729 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		51 010	55 055
Annen kortsiktig gjeld	13,14	41 870	36 638
Sum kortsiktig gjeld		92 880	91 694
Sum gjeld		15 632 017	15 821 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 443 866	16 432 816



Organisasjonsnr: 992 319 054
TORGGATA I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	151 474	98 604
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	200 505	262 323
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-190 642	-168 534
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-40 776	-40 920
C: Årets endring disponible midler	-30 912	52 869
D: Disponible midler 31.12.	120 561	151 474
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	106 589	140 430



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		489 996	480 000	490 000	554 700
Innkrevde felleskostnader renter		133 465	161 578	176 917	87 431
Innkrevde felleskostnader avdrag		144 216	127 339	124 748	160 953
Nedkviktering IN-lån		46 552	41 154	0	0
Sum inntekter		814 229	810 071	791 665	803 084
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 857	4 713	5 000	5 000
Styreonorar	2	30 000	18 000	18 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		4 230	2 538	2 500	4 300
Forretningsførerhonorar		31 386	30 474	31 500	32 700
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		945	945	1 000	1 000
Sikringsfond felleskostnader		918	918	1 000	1 000
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 500	7 700
Brøyting - strøing		9 376	42 658	35 000	25 000
Plenklipp		18 688	17 063	20 000	21 000
Vedlikehold	3	69 573	27 704	81 000	60 000
Vedlikehold heis		12 134	3 205	0	10 000
Serviceavtale heis		7 955	7 756	8 200	8 300
Serviceavtaler		7 000	10 838	5 000	0
Periodisk kontroll heis		6 238	0	6 000	0
Kabel-tv		36 795	32 295	35 000	57 200
Forsikring		40 099	33 270	36 000	43 000
Kommunale avgifter		139 368	83 296	83 000	140 000
Energi, strøm		16 637	22 737	26 000	20 000
Renhold, fellesareal		16 019	10 173	13 000	18 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	3 416	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 454	4 343	5 200	5 200
Andre driftskostnader	4	13 951	16 394	19 000	19 200
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	342	0	0
Bomiljø		1 625	4 975	0	0
Sum driftskostnader		481 481	387 071	440 700	510 400
Driftsresultat		332 748	423 000	350 965	292 684
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 231	901	900	0
Rentekostnad		133 473	161 578	176 917	87 431
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-132 242	-160 677	-176 017	-87 431
Årsresultat		200 505	262 323	174 948	205 253
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		200 505	262 323	0	0
Sum overføringer		200 505	262 323	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	15 730 000	15 730 000
Garasjer	5, 12	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	200 425	159 649
Sum finansielle anleggsmidler		200 425	159 649
Sum anleggsmidler		16 230 425	16 189 649
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 972	11 044
Andre leierestanser		170	0
Periodisert kostnad		59 708	57 296
Sum fordringer		73 850	68 340
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		139 592	174 828
Sum bankinnskudd og liknende		139 592	174 828
Sum omløpsmidler		213 441	243 167
SUM EIENDELER		16 443 866	16 432 816

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	8	766 849	566 344
Sum egenkapital	8	811 849	611 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	5 513 011	5 657 101
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	1 781 126	1 827 678
Borettsinnskudd	10, 12	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	11	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		15 539 137	15 729 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 010	55 055
Påløpne renter		482	976
Annen kortsiktig gjeld	13	0	0
Garasjedrift 1	14	41 388	35 662
Sum kortsiktig gjeld		92 880	91 694
Sum gjeld		15 632 017	15 821 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 443 866	16 432 816

Porsgrunn 31.12.20
Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Kristian Gonsholt
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 857	4 713
Sum	4 857	4 713

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	30 000	18 000
Sum	30 000	18 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	64 885	8 053
6602 Vedlikehold VVS	0	2 112
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	11 713
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 688	5 827
Sum	69 573	27 704

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	360	227
6464 Brannalarm	9 713	9 588
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 041	2 917
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 789	1 424
7790 Andre kostnader	0	1 200
Sum	13 951	16 394



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 5 - Garasjer

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer		300 000	300 000
Sum	12	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	200 425	159 649
Sum	200 425	159 649

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	766 849	566 344
Sum	811 849	611 344

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB ASA
Lånenummer:	12114707226
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 740 000
Lånesaldo 01.01:	5 657 101
Avdrag i perioden:	144 090
Lånesaldo 31.12:	5 513 011
Saldo 5 år frem i tid:	4 681 935
Andelssaldo 01.01:	1 827 679
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	46 552
Andelssaldo 31.12:	1 781 127
Sum pantegjeld for lån:	7 294 138

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114707226	1	923 547	923 547
	2	772 764	1 545 528
	2	768 052	1 536 104
	2	753 916	1 507 832

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	12	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 294 137	7 484 779
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	15 239 137	15 429 779
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	41 388	35 662
Sum	41 388	35 662

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Torggata 1 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Kristian Gonsholt (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	04.03.2021



Styret i Torggata 1 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 08.04.2021 kl.16:00
Møtested: Herøya Huset

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styret ønsker å sørge for en kontinuitet i styret. For å unngå at alle styremedlemmer er på valg samtidig er forslaget slik:

Styreleder: Jan Gerhard Abrahamsen velges for 1 år

Styremedlem: Jan Hovinbøle velges for 2 år

Styremedlem: Thomas Stamland velges for 2 år

Varamedlem: Terje Martinsen velges for 1 år

Varamedlem: Stein Ylvisaker velges for 1 år

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

Forslag fra styret:



Delegat: Jan Hovinbøle

Vara: Olaug Ellingsen

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Eventuelle saker fra andelseierne vedlegges separat.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Torggata 1 Borettslag for 2020

Generell informasjon

Torggata 1 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Gerhard Abrahamsen, Hans Kleppensveg 12
Styremedlem, Kristian Gonsholt, Torggata 18 C, fra 7. okt 2020
Styremedlem, Jan Hovinbøle, Torggata 18c, fra 7. okt 2020

Varamedlem, Thomas Stamland, Torggata 18 B fra 7. okt 2020
Varamedlem, Stein Ingmar Ylvisaker, Torggata 18 C

Styremedlem. Kristoffer Skavlid, frem til 7. okt 2020

Styremedlem, Thomas Stamland, Torggata 18 B frem til fra 7. okt 2020

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 34 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Strømtilførselen til garasjene ble gravd ned

Terrassegulvet til Olaug Ellingsen ble byttet, Årsak var en lekkasje i gulvet.

Ny avtale inngått med EIR Renhold som vil utvide sitt arbeide.

Terrassene og leveggene til Margit Skrikrud og Stein Ylvisaker ble malt

Planlegge installasjon av internett og TV fra Viken Fiber AS.

Reforhandle lånerenten

Budsjett 2021

Etablering av egen felles mailadresse til borettslaget

Oppdatering av trivselsreglene



Fordelt arbeidet blant styremedlemmene

Ekstraordinær generalforsamling godkjente Thorild Lysas plating under visse forutsetninger

Fremtidsplaner

Installering av fiber i alle leilighetene.

Tilførsel til utekranene må endres.

Undersøke mulighet for en ytterligere reduksjon i renten på lånet

Tett oppfølging av de som brøyter og klipper plen.

Arrangere felles dugnad til våren.

Utarbeide en vedlikeholdsplan sammen med beboerne

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2021



Disponible midler for Torggata 1 Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 beretning. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	151 474	98 604
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	200 505	262 323
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-190 642	-168 534
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-40 776	-40 920
C: Årets endring disponible midler	-30 912	52 869
D: Disponible midler 31.12.	120 561	151 474
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	106 589	140 430

Torggata 1 Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		489 996	480 000	490 000	554 700
Innkrevde felleskostnader renter		133 465	161 578	176 917	87 431
Innkrevde felleskostnader avdrag		144 216	127 339	124 748	160 953
Nedkviktering IN-lån		46 552	41 154	0	0
Sum inntekter		814 229	810 071	791 665	803 084
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 857	4 713	5 000	5 000
Styreonorar	2	30 000	18 000	18 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 230	2 538	2 500	4 300
Forretningsførerhonorar		31 386	30 474	31 500	32 700
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		945	945	1 000	1 000
Sikringsfond felleskostnader		918	918	1 000	1 000
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 500	7 700
Brøyting - strøing		9 376	42 658	35 000	25 000
Plenklipp		18 688	17 063	20 000	21 000
Vedlikehold	3	69 573	27 704	81 000	60 000
Vedlikehold heis		12 134	3 205	0	10 000
Serviceavtale heis		7 955	7 756	8 200	8 300
Serviceavtaler		7 000	10 838	5 000	0
Periodisk kontroll heis		6 238	0	6 000	0
Kabel-tv		36 795	32 295	35 000	57 200
Forsikring		40 099	33 270	36 000	43 000
Kommunale avgifter		139 368	83 296	83 000	140 000
Energi, strøm		16 637	22 737	26 000	20 000
Renhold, fellesareal		16 019	10 173	13 000	18 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	3 416	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 454	4 343	5 200	5 200
Andre driftskostnader	4	13 951	16 394	19 000	19 200
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	342	0	0
Bomiljø		1 625	4 975	0	0
Sum driftskostnader		481 481	387 071	440 700	510 400
Driftsresultat		332 748	423 000	350 965	292 684
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 231	901	900	0
Rentekostnad		133 473	161 578	176 917	87 431
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-132 242	-160 677	-176 017	-87 431
Årsresultat		200 505	262 323	174 948	205 253
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		200 505	262 323	0	0
Sum overføringer		200 505	262 323	0	0

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	15 730 000	15 730 000
Garasjer	5, 12	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler		16 030 000	16 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	200 425	159 649
Sum finansielle anleggsmidler		200 425	159 649
Sum anleggsmidler		16 230 425	16 189 649
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 972	11 044
Andre leierestanser		170	0
Periodisert kostnad		59 708	57 296
Sum fordringer		73 850	68 340
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		139 592	174 828
Sum bankinnskudd og liknende		139 592	174 828
Sum omløpsmidler		213 441	243 167
SUM EIENDELER		16 443 866	16 432 816

Torggata 1 Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	8	766 849	566 344
Sum egenkapital	8	811 849	611 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 12	5 513 011	5 657 101
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 12	1 781 126	1 827 678
Borettsinnskudd	10, 12	7 945 000	7 945 000
Garasje innskudd	11	300 000	300 000
Sum langsiktig gjeld		15 539 137	15 729 779
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 010	55 055
Påløpne renter		482	976
Annen kortsiktig gjeld	13	0	0
Garasjedrift 1	14	41 388	35 662
Sum kortsiktig gjeld		92 880	91 694
Sum gjeld		15 632 017	15 821 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 443 866	16 432 816

Porsgrunn 31.12.20
Torggata 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Gerhard Abrahamsen
Leder

Jan Hovinbøle
Styremedlem

Kristian Gonsholt
Styremedlem

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelse.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 857	4 713
Sum	4 857	4 713

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	30 000	18 000
Sum	30 000	18 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	64 885	8 053
6602 Vedlikehold VVS	0	2 112
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	11 713
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 688	5 827
Sum	69 573	27 704

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	360	227
6464 Brannalarm	9 713	9 588
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 041	2 917
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 789	1 424
7790 Andre kostnader	0	1 200
Sum	13 951	16 394



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note

Note 5 - Garasjer

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer		300 000	300 000
Sum	12	300 000	300 000

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 730 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	200 425	159 649
Sum	200 425	159 649

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	766 849	566 344
Sum	811 849	611 344

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB ASA
Lånenummer:	12114707226
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	7 740 000
Lånesaldo 01.01:	5 657 101
Avdrag i perioden:	144 090
Lånesaldo 31.12:	5 513 011
Saldo 5 år frem i tid:	4 681 935
Andelssaldo 01.01:	1 827 679
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	46 552
Andelssaldo 31.12:	1 781 127
Sum pantegjeld for lån:	7 294 138

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114707226	1	923 547	923 547
	2	772 764	1 545 528
	2	768 052	1 536 104
	2	753 916	1 507 832

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	12	7 945 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	300 000	300 000
Sum	300 000	300 000

Torggata 1 Borettslag



Noter for Torggata 1 Borettslag orgnr: 992 319 054

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 294 137	7 484 779
Borettsinnskudd	7 945 000	7 945 000
Sum	15 239 137	15 429 779

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Bygninger, garasjer og boder	16 030 000	16 030 000
Sum	16 030 000	16 030 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Pr 31.12.20 Pr 31.12.19

Note 14 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	41 388	35 662
Sum	41 388	35 662

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.

Torggata 1 Borettslag



Resultat og balanse med noter for Torggata 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggata 1 Borettslag

Styreleder	Jan Gerhard Abrahamsen (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Kristian Gonsholt (sign.)	05.03.2021
Styremedlem	Jan Hovinbøle (sign.)	04.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 legge ned 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 9. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HVBIM2-6PKJ6-WKQCM-EZ2TM-OFOWY-NL6UH



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-09 14:39:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: HYBM2-6PKJ6-WKQCM-EZZTM-OFOWY-NL6UH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 legge ned 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 9. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HVBIM2-6PKJ6-WKQCM-EZ2TM-OFOWY-NL6UH



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-03-09 14:39:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: HYBM2-6PKJ6-WKQCM-EZZTM-OFOWY-NL6UH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>