



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 899 933  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORGGATA 22 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Roald Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 01.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 201 636	1 201 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 201 636</b>	<b>1 201 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	102 690	102 690
Annen driftskostnad	1,3,4	2 557 665	585 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 660 354</b>	<b>687 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 458 718</b>	<b>513 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 315	521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 315</b>	<b>521</b>
Annen finanskostnad		120 721	73 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 721</b>	<b>73 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-116 406</b>	<b>-73 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 575 125</b>	<b>439 884</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 575 125</b>	<b>439 884</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 575 124</b>	<b>439 884</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 575 124</b>	<b>439 884</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	2 332 688	2 332 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 332 688</b>	<b>2 332 688</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	577 267	574 956
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>577 267</b>	<b>574 956</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 909 955</b>	<b>2 907 644</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	47 292	45 463
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 292</b>	<b>45 463</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		353 871	427 800
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>353 871</b>	<b>427 800</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>401 163</b>	<b>473 263</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 311 117</b>	<b>3 380 906</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-2 219 182	-644 058
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 219 182</b>	<b>-644 058</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-2 217 382</b>	<b>-642 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	5 141 886	3 723 031
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	252 000	252 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 393 886</b>	<b>3 975 031</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 393 886</b>	<b>3 975 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 511	47 741
Annen kortsiktig gjeld		1 102	392
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 613</b>	<b>48 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 528 499</b>	<b>4 023 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 311 117</b>	<b>3 380 906</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 362596

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 899 933  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORGGATA 22 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Roald Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 25.04.2023



Organisasjonsnr: 951 899 933  
TORGGATA 22 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 201 636	1 201 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 201 636</b>	<b>1 201 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	102 690	102 690
Annen driftskostnad	1, 3, 4	2 557 665	585 183
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 660 354</b>	<b>687 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 458 718</b>	<b>513 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 315	521
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 315</b>	<b>521</b>
Annen finanskostnad		120 721	73 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 721</b>	<b>73 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-116 406</b>	<b>-73 419</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 575 125</b>	<b>439 884</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 575 125</b>	<b>439 884</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 575 124</b>	<b>439 884</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 575 124</b>	<b>439 884</b>



Organisasjonsnr: 951 899 933  
TORGGATA 22 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,12	2 332 688	2 332 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 332 688</b>	<b>2 332 688</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	7	577 267	574 956
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>577 267</b>	<b>574 956</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 909 955</b>	<b>2 907 644</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	47 292	45 463
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 292</b>	<b>45 463</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		353 871	427 800
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>353 871</b>	<b>427 800</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>401 163</b>	<b>473 263</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 311 117</b>	<b>3 380 906</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-2 219 182	-644 058
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 219 182</b>	<b>-644 058</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 217 382</b>	<b>-642 258</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	5 141 886	3 723 031
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	252 000	252 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 393 886</b>	<b>3 975 031</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 393 886</b>	<b>3 975 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 511	47 741
Annen kortsiktig gjeld		1 102	392
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 613</b>	<b>48 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 528 499</b>	<b>4 023 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 311 117</b>	<b>3 380 906</b>



Organisasjonsnr: 951 899 933  
TORGGATA 22 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Disponible midler for Torggata 22 Borettslag pr. 31.12.22

### 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. 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. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	425 130	323 877
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 575 124	439 884
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	1 418 855	-298 356
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2 311	-40 275
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-158 580</b>	<b>101 253</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>266 550</b>	<b>425 130</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>266 550</b>	<b>419 641</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		805 996	808 848	806 000	870 000
Innkrevde felleskostnader renter		84 096	83 700	84 100	242 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		297 144	294 588	297 100	203 700
Andre inntekter		6 600	6 000	9 000	6 600
Strømvavgifter		7 800	8 040	8 040	7 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 201 636</b>	<b>1 201 176</b>	<b>1 204 240</b>	<b>1 330 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	5 761	5 413	5 600	6 000
Styrehonorar	2	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 690	12 690	12 700	12 700
Forretningsførerhonorar		45 252	43 956	45 300	47 100
Teknisk forvaltningsavtale		9 320	9 050	9 400	9 700
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		2 052	1 944	2 000	2 200
Sikringsfond felleskostnader		2 160	1 944	2 000	2 300
Juridiske tjenester		0	3 906	0	0
Brøyting - strøing		20 000	22 625	28 000	28 000
Vedlikehold	3	1 913 493	5 700	88 200	1
Kabel-tv		107 784	107 784	113 200	113 200
Forsikring		44 616	41 694	45 100	48 200
Kommunale avgifter		225 817	203 638	213 900	271 399
Energi, strøm		118 791	88 923	80 000	124 500
Renhold, fellesareal		34 126	32 500	40 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 591	1 050	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 501	903	0	0
Drift maskiner		668	0	0	0
Andre driftskostnader	4	13 991	9 989	27 000	27 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	564	0	0
Bomiljø		142	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 660 354</b>	<b>687 874</b>	<b>806 000</b>	<b>825 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 458 718</b>	<b>513 302</b>	<b>398 240</b>	<b>504 200</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 315	521	0	0
Rentekostnad		120 721	73 940	84 100	242 200
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-116 406</b>	<b>-73 419</b>	<b>-84 100</b>	<b>-242 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 575 124</b>	<b>439 884</b>	<b>314 140</b>	<b>262 000</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 575 124	439 884	0	0
Sum overføringer		-1 575 124	439 884	0	0

Torggata 22 Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 12	2 258 640	2 258 640
Tomter	6, 12	54 048	54 048
Innløste garasjer	5, 12	20 000	20 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 332 688</b>	<b>2 332 688</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	577 267	574 956
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>577 267</b>	<b>574 956</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 909 955</b>	<b>2 907 644</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	5 489
Andre leierestanser		0	350
Andre fordringer	8	0	8
Periodisert kostnad		47 292	39 616
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 292</b>	<b>45 463</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		353 871	427 800
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>353 871</b>	<b>427 800</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>401 163</b>	<b>473 263</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 311 117</b>	<b>3 380 906</b>

Torggata 22 Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	9	-2 219 182	-644 058
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 217 382</b>	<b>-642 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	5 141 886	3 723 031
Borettsinnskudd	11, 12	252 000	252 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 393 886</b>	<b>3 975 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 511	47 741
Påløpne renter		1 102	392
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 613</b>	<b>48 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 528 499</b>	<b>4 023 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 311 117</b>	<b>3 380 906</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Torggata 22 Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Roald Eriksen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Anne Thorbjørnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andre Steinmo Berntsen  
Styremedlem

**Torggata 22 Borettslag**



## Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

### 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 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	5 761	5 413
<b>Sum</b>	<b>5 761</b>	<b>5 413</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	90 000	90 000
<b>Sum</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Torggata 22 Borettslag



## Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	1 887 271	983
6603 Vedlikehold av el.anlegg	26 223	4 142
6604 Vedlikehold uteanlegg	0	575
<b>Sum</b>	<b>1 913 493</b>	<b>5 700</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	80	0
6462 Containerleie, søppeltømming	60	5 517
6940 Porto	260	0
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 087	924
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 385	1 783
7790 Andre kostnader	7 597	250
<b>Sum</b>	<b>13 991</b>	<b>9 989</b>

### Note 5 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1116 Innløste garasjer	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 258 640	54 048
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 258 640	54 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 258 640	54 048
Anskaffelsesår :	1950	1950
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



## Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

### Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	577 267	574 956
<b>Sum</b>	<b>577 267</b>	<b>574 956</b>

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

### Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1505 Restanse forretningsførsel	0	8
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	1 800	1 800
2070 Akkumulert resultat	-2 219 182	-644 058
<b>Sum</b>	<b>-2 217 382</b>	<b>-642 258</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Torggata 22 Borettslag



## Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB	Husbanken
Formål:	refinansering og opplåning til rehab. vinduer og dører		
Lånenummer:	16366199512	12119028386	11480557
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010	2003
Rentesats:	4.40 %	3.65 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	07.10.2022	31.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	4 600 000	4 716 000	1 980 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 043 467	679 564
Avdrag i perioden:	28 357	3 043 467	109 321
Opptak i perioden:	4 600 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 571 643	0	570 243
Saldo 5 år frem i tid:	4 016 094	0	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11480557	3	34 762	104 286
	12	31 640	379 680
	3	28 758	86 274
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366199512	3	278 689	836 067
	12	253 661	3 043 932
	3	230 549	691 647

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	252 000	252 000
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>252 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 141 886	3 723 031
Borettsinnskudd	252 000	252 000
<b>Sum</b>	<b>5 393 886</b>	<b>3 975 031</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	54 048	54 048

Torggata 22 Borettslag



**Noter for Torggata 22 Borettslag orgnr: 951 899 933**

Pr 31.12.22

Pr31.12.21

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

Bygninger, garasjer og boder

2 278 640

2 278 640

**Sum**

**2 332 688**

**2 332 688**

**Torggata 22 Borettslag**



Resultat og balanse med noter for Torggata 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Torggata 22 Borettslag**

Styreleder	Roald Eriksen (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Anne Thorbjørnsen (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Andre Steinmo Berntsen (sign.)	15.03.2023



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Torggata 22 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata 22 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 16.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: VKEHH:IS6SQ-U3UUY-M62YN-15EWG-Q150P



# 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

2023-03-16 14:30:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VKEHH-IS65Q-UBUJY-M62YN-15EWG-Q1SOP

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/validator>