



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 844 487
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATEN 17 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Olav Eek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	1 169 967	1 009 548
Sum inntekter		1 169 967	1 009 548
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	18 256	17 616
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	807 300	628 279
Sum kostnader		825 556	645 895
Driftsresultat		344 412	363 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 531	3 670
Sum finansinntekter		3 531	3 670
Annen rentekostnad		113 960	134 308
Sum finanskostnader		113 960	134 308
Netto finans		-110 429	-130 638
Ordinært resultat før skattekostnad		233 982	233 015
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 982	233 015
Årsresultat		233 982	233 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	233 982	233 015
Sum overføringer og disponeringer		233 982	233 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	35 150 000	35 150 000
Sum varige driftsmidler		35 150 000	35 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		125 110	65 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 110	65 000
Sum anleggsmidler		35 275 110	35 215 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 432	0
Andre fordringer		73 956	49 919
Sum fordringer		75 388	49 919
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 780	526 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 780	526 640
Sum omløpsmidler		528 169	576 558
SUM EIENDELER		35 803 278	35 791 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	110 000	110 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 893 212	1 659 230
Sum opptjent egenkapital		1 893 212	1 659 230
Sum egenkapital		2 003 212	1 769 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		125 110	65 000
Sum avsetninger for forpliktelser		125 110	65 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 740 416	3 810 225
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	29 837 637	30 000 898
Sum annen langsiktig gjeld		33 578 053	33 811 123
Sum langsiktig gjeld		33 578 053	33 811 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 304	48 234
Annen kortsiktig gjeld		1 599	97 971
Sum kortsiktig gjeld		96 903	146 205
Sum gjeld		33 800 066	34 022 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 803 278	35 791 558



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291184

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 844 487
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGGATEN 17 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Olav Eek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 998 844 487
TORGGATEN 17 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	1 169 967	1 009 548
Sum inntekter		1 169 967	1 009 548
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	18 256	17 616
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	807 300	628 279
Sum kostnader		825 556	645 895
Driftsresultat		344 412	363 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 531	3 670
Sum finansinntekter		3 531	3 670
Annen rentekostnad		113 960	134 308
Sum finanskostnader		113 960	134 308
Netto finans		-110 429	-130 638
Ordinært resultat før skattekostnad			
		233 982	233 015
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		233 982	233 015
Årsresultat		233 982	233 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	233 982	233 015
Sum overføringer og disponeringer		233 982	233 015



Organisasjonsnr: 998 844 487
TORGGATEN 17 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	35 150 000	35 150 000
Sum varige driftsmidler		35 150 000	35 150 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		125 110	65 000
Sum finansielle anleggsmidler		125 110	65 000

Sum anleggsmidler		35 275 110	35 215 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 432	0
Andre fordringer		73 956	49 919
Sum fordringer		75 388	49 919

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 780	526 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 780	526 640

Sum omløpsmidler		528 169	576 558
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		35 803 278	35 791 558
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	1 893 212	1 659 230
Sum opptjent egenkapital		1 893 212	1 659 230

Sum egenkapital		2 003 212	1 769 230
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for			
forpliktelse	125 110		65 000
Sum avsetninger for			
forpliktelse	125 110		65 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,14	3 740 416	3 810 225
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	29 837 637	30 000 898
Sum annen langsiktig gjeld		33 578 053	33 811 123
Sum langsiktig gjeld		33 578 053	33 811 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 304	48 234
Annen kortsiktig gjeld		1 599	97 971
Sum kortsiktig gjeld		96 903	146 205
Sum gjeld		33 800 066	34 022 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 803 278	35 791 558



Organisasjonsnr: 998 844 487
TORGGATEN 17 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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	822 928	673 937	780 200	813 000
Andel renter		113 975	134 142	115 000	114 000
Andel avdrag		69 803	63 021	70 000	71 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	163 261	138 448	0	0
Sum inntekter		1 169 967	1 009 548	965 200	998 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	2 256	1 616	2 250	2 250
Styrehonorar	3	16 000	16 000	16 000	16 000
Revisjonshonorar	3	4 250	4 206	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		39 356	38 436	39 500	40 500
Konsulenttjenester	4	26 790	26 685	28 750	29 150
Kontingenter		4 418	4 205	4 200	4 500
Drift og vedlikehold	5	226 925	193 577	265 000	226 500
Vedlikeholdsavsetninger		60 110	65 000	0	65 000
Forsikringer		28 399	27 250	28 000	30 000
Kommunale avgifter		91 405	107 237	110 000	103 000
Energi/fyring	6	257 507	102 334	203 000	237 000
Kabel-TV og bredbånd	7	62 482	47 088	55 000	69 200
Andre driftskostnader	8	5 658	12 261	24 000	16 600
Sum kostnader		825 556	645 895	780 700	844 700
Driftsresultat		344 412	363 653	184 500	153 300
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 531	3 670	500	2 500
Rentekostnader		113 960	134 308	115 000	114 000
Sum finansposter		-110 429	-130 638	-114 500	-111 500
Årets resultat		233 982	233 015	70 000	41 800
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	233 982	233 015	0	0
Sum disponering		233 982	233 015	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	35 150 000	35 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		125 110	65 000
Sum anleggsmidler		35 275 110	35 215 000
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 432	0
Kortsiktige fordringer		44 371	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 585	49 919
Bank		452 780	526 640
Sum omløpsmidler		528 169	576 558
SUM EIENDELER		35 803 278	35 791 558

745 Torggaten 17 borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	110 000	110 000
Opptjent egenkapital	11	1 893 212	1 659 230
Sum egenkapital		2 003 212	1 769 230
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		125 110	65 000
Sum avsetninger og forpliktelser		125 110	65 000
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	8 747 637	8 910 898
Pantelån	12, 14	3 740 416	3 810 225
Borettsinnskudd	13, 14	21 090 000	21 090 000
Sum langsiktig gjeld		33 578 053	33 811 123
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	7 857
Leverandørgjeld		95 304	48 234
Annen kortsiktig gjeld		1 599	90 114
Sum kortsiktig gjeld		96 903	146 205
Sum gjeld		33 800 066	34 022 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 803 278	35 791 558

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Torggaten 17 borettslag

Per Olav Eek
Styreleder

Tor Erik Stenberg
Styremedlem 2

Per Ivar Karlsrud
Styremedlem 1

745 Torggaten 17 borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	617 160	596 544
Varme / brensel	205 768	77 393
Sum	822 928	673 937

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-640
Sum	2 256	1 616

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	16 000	16 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 250	4 206
Sum	20 250	20 206

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	13 750	11 533
Andre forvaltningstjenester	13 040	15 152
Sum	26 790	26 685

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	20 910	2 084
Vedlikehold VVS	2 588	0
Vedlikehold elektro	3 284	0
Vedlikehold utvendige anlegg	4 042	2 080
Heiskostnader	28 766	30 775
Vedlikehold garasjer	8 063	3 848
Vedlikehold ventilasjon	18 075	44 436
Brannsikring	27 024	28 847
Vaktmestertjenester	69 844	40 601
Renholdstjenester	44 330	40 906
Sum	226 925	193 577

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	51 741	24 941
Biovarme, fjernvarme, gass	205 766	77 393
Sum	257 507	102 334

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	62 482	47 088
Sum	62 482	47 088

745 Torggaten 17 borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	0	1 594
Verktøy og redskaper	0	3 197
Nøkler, låser og skilt	2 268	1 501
Generalforsamling/årsmøte	626	3 191
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 764	2 779
Sum	5 658	12 261

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 150 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 150 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 150 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	11	10000	110000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	1 659 230	1 426 216
Tilført til/fra EK fra årets resultat	233 982	233 015
Opptjent egenkapital 31.12	1 893 212	1 659 230



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Eidsberg Sparebank
Lånenummer:	10202854589
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.20 %
Beregnet innfridd:	31.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	14 060 000
Lånesaldo 01.01:	3 810 225
Avdrag i perioden:	69 809
Lånesaldo 31.12:	3 740 416
Saldo 5 år frem i tid:	3 387 457
Andelssaldo 01.01:	8 910 898
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	163 261
Andelssaldo 31.12:	8 747 637
Sum pantegjeld for lån:	12 488 053

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 578 053	33 811 123
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 150 000	35 150 000
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	35 150 000	35 150 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	430 353	398 805
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	233 982	233 015
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	60 110	65 000
Avdrag langsiktig gjeld	-69 809	-63 019
Nedskrivning IN-gjeld	-163 261	-138 448
Endringer i andre langsiktige poster	-60 110	-65 000
B. Årets endringer disponible midler	912	31 548
C. Disponible midler 31.12	431 266	430 353
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	528 169	576 558
- Kortsiktig gjeld	96 903	146 205
= Disponible midler 31.12	431 266	430 353



Resultat og balanse med noter for Torggaten 17 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggaten 17 borettslag

Styreleder	Per Olav Eek (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Per Ivar Karlsrud (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Tor Erik Stenberg (sign.)	15.03.2022



Torggaten 17 borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Per Olav Eek, TORGGATEN 17 Leil.nr. 301
Styremedlem 1, Per Ivar Karlsrud, TORGGATEN 17 Leil.nr. 203
Styremedlem 2, Tor Erik Stenberg, TORGGATEN 17 Leil.nr. 101
Varamedlem, Synnøve Forvik, TORGGATEN 17 Leil.nr. 103
Varamedlem, Reidun Grefslie, TORGGATEN 17 Leil.nr. 201

Selskapsinformasjon

Torggaten 17 borettslag har organisasjonsnummer 998844487

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 998844487.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Torggaten 17 borettslag , 998844487.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Torggaten 17 borettslag ble stiftet 21.juni 2012

Borettslaget består av 11 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Torggata 17, 1850 Mysen

Eiendommen har gnr 330, bnr 52 i Indre Østfold kommune kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal



være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Det er inngått avtale med Brannservice Øst for ettersyn og kontroll av brannslukningsutstyr i fellesområder og i leilighetene med rapport til styret.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen i henhold til inngått lisens på web-basert internkontrollsystem (HMS BORI)

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen basert på inngått avtale med Toma Eiendomsdrift AS.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 13.04.2021 har styret ikke avholdt fysiske møter pga pandemien og med det pålagte møtrestriksjoner. Pr telefon/sms og eposter har styret behandlet 8 saker i perioden mars -desember, så som:

- Godkjenning av ny eiere av leil 303
- Budsjettering
- Vurdering om endring av felleskostnader medvirkning fra 01.07.21
- Internkontroll og oppfølginger av løpende vedlikehold med referanse til det web-baserte internkontrollsystem (BORI HMS)
- Nabovarsel fra Smedgata 18

Av andre saker som kan nevnes:

- Utført rensing og beising av terrassene i 1. etg.
- Avholdt brannøvelse med lydkontroll og trykktest på overrislingsanlegget
- Oppfølging av serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Oppfølging av inngåtte avtaler/kontrakter med leverandører av varer/tjenester
- Rundskriv til beboerne ihht HMS BORI internkontrollsystem
- Planlagt juletreff i desember. Avlyst pga koronarestriksjoner. Informasjon om at det sosiale treffet vil bli arrangert så fort det lar seg gjøre i 2022

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 344 412 og et positivt årsresultat på kr 233 982.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 431 266.

Regnskapskommentar

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 344.412 og et årsresultat på kr 233.982. Sum driftskostnader er kr 44.856 høyere enn budsjettet og skyldes vesentlig disse poster: * Drift og vedlikehold er kr 38.075 **lavere** enn budsjett * Vedlikeholdsavsetning på kr 60.110 **høyere** enn budsjett * Kommunale avgifter kr 18.595 **lavere** enn budsjett. * Energi/fyring kr 54.507 **høyere** enn budsjett. * Kabel-TV og bredbånd kr 7.482 **høyere** enn budsjett (endret leverandør, bedre TV og bredbånd). * Andre driftskostnader kr 18.342 **lavere** enn budsjett

Det er gjennomført vedlikehold og ettersyn som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi. I henhold til et vedtak på generalforsamlingsmøtet i 2021 skal det være en årlig avsetning til fond for bruk til fremtidig vedlikeholdsansvar. Denne kostnaden skal heretter være med i



budsjettoppsettet, dvs skal inkluderes i utregningen av felleskostnaden.

Av vesentlige forhold av økonomiske karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt, må nevnes strøm- og fjernvarmeprisene. Budsjettet for 2022 er ikke basert på disse prisnivåene. Styret vil følge med på prisutviklingen/kompensasjon og vil vurdere i samråd med beboerne om denne budsjettposten bør justeres og med det økning av felleskostnaden/å-kontoinnbetalingen for fjernvarmen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på ca 7%.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med omtrent på samme nivå som for 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022. Det er kun budsjettert med generelt vedlikehold gjennom inngåtte serviceavtaler som gjelder utvendig anlegg, heis, ventilasjon, dørfunksjoner, brann- og røykvarslingsanlegg og sprinkelanlegg.

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (**vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12**) og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved



innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 87452254. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.



BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Viken Fiber AS - Altibox

Avtale om tilknytning til fiber- og bredbåndnett ble inngått med Viken Fiber AS - Altibox med virkning fra 01.04.2021. Avtaleperioden er på 36 måneder. Avtalen kan ikke sies opp i denne perioden (01.04.2021 - 31.03.2024). Dersom avtalen skal sies opp pr 01.04.2024, må dette gjøres skriftlig sies innen 31.12.2023. Etter denne datoen inngås det automatisk en ny avtaleperioden på 12 måneder. Oppsigelsestid på forlenget periode er også her 3 måneder.

Produktpakken fra Viken Fiber AS består av 1 stk hjemmesentral, 1 stk dekoder og 1 stk fjernkontroll og er leverandørens eiendom.

Kundeservice: 21 45 45 00.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 9 gjesteparkeringsplasser ute. Det er 11 parkeringsplasser i garasjen, dvs at hver leilighet disponerer den tildelte garasjeplassen.

Hittil er det 3 garasjeplasser som har montert ladestasjoner for el-bil / ladbar hybrid. Borettslagets vedtekt §5-2 pkt (6) beskriver andelseiers og borettslagets forpliktelser når ladestasjon i garasjen skal installeres.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste.

Ekstra nøkler kan bestilles ved henvendelse til styrets leder, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Unicom Renhold AS.

Styrets leder kan kontaktes på mob-tlf 95 22 96 40 ev på e-post perolaveek45@gmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	822 928	673 937	780 200	813 000
Andel renter		113 975	134 142	115 000	114 000
Andel avdrag		69 803	63 021	70 000	71 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	163 261	138 448	0	0
Sum inntekter		1 169 967	1 009 548	965 200	998 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	2 256	1 616	2 250	2 250
Styrehonorar	3	16 000	16 000	16 000	16 000
Revisjonshonorar	3	4 250	4 206	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		39 356	38 436	39 500	40 500
Konsulenttjenester	4	26 790	26 685	28 750	29 150
Kontingenter		4 418	4 205	4 200	4 500
Drift og vedlikehold	5	226 925	193 577	265 000	226 500
Vedlikeholdsavsetninger		60 110	65 000	0	65 000
Forsikringer		28 399	27 250	28 000	30 000
Kommunale avgifter		91 405	107 237	110 000	103 000
Energi/fyring	6	257 507	102 334	203 000	237 000
Kabel-TV og bredbånd	7	62 482	47 088	55 000	69 200
Andre driftskostnader	8	5 658	12 261	24 000	16 600
Sum kostnader		825 556	645 895	780 700	844 700
Driftsresultat		344 412	363 653	184 500	153 300
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 531	3 670	500	2 500
Rentekostnader		113 960	134 308	115 000	114 000
Sum finansposter		-110 429	-130 638	-114 500	-111 500
Årets resultat		233 982	233 015	70 000	41 800
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	233 982	233 015	0	0
Sum disponering		233 982	233 015	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	35 150 000	35 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		125 110	65 000
Sum anleggsmidler		35 275 110	35 215 000
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 432	0
Kortsiktige fordringer		44 371	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 585	49 919
Bank		452 780	526 640
Sum omløpsmidler		528 169	576 558
SUM EIENDELER		35 803 278	35 791 558



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	110 000	110 000
Opptjent egenkapital	11	1 893 212	1 659 230
Sum egenkapital		2 003 212	1 769 230
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		125 110	65 000
Sum avsetninger og forpliktelser		125 110	65 000
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	8 747 637	8 910 898
Pantelån	12, 14	3 740 416	3 810 225
Borettsinnskudd	13, 14	21 090 000	21 090 000
Sum langsiktig gjeld		33 578 053	33 811 123
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	7 857
Leverandørgjeld		95 304	48 234
Annen kortsiktig gjeld		1 599	90 114
Sum kortsiktig gjeld		96 903	146 205
Sum gjeld		33 800 066	34 022 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 803 278	35 791 558

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Torggaten 17 borettslag

Per Olav Eek
Styreleder

Tor Erik Stenberg
Styremedlem 2

Per Ivar Karlsrud
Styremedlem 1

745 Torggaten 17 borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	617 160	596 544
Varme / brensel	205 768	77 393
Sum	822 928	673 937

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-640
Sum	2 256	1 616

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	16 000	16 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 250	4 206
Sum	20 250	20 206

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	13 750	11 533
Andre forvaltningstjenester	13 040	15 152
Sum	26 790	26 685

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	20 910	2 084
Vedlikehold VVS	2 588	0
Vedlikehold elektro	3 284	0
Vedlikehold utvendige anlegg	4 042	2 080
Heiskostnader	28 766	30 775
Vedlikehold garasjer	8 063	3 848
Vedlikehold ventilasjon	18 075	44 436
Brannsikring	27 024	28 847
Vaktmestertjenester	69 844	40 601
Renholdstjenester	44 330	40 906
Sum	226 925	193 577

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	51 741	24 941
Biovarme, fjernvarme, gass	205 766	77 393
Sum	257 507	102 334

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	62 482	47 088
Sum	62 482	47 088



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	0	1 594
Verktøy og redskaper	0	3 197
Nøkler, låser og skilt	2 268	1 501
Generalforsamling/årsmøte	626	3 191
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 764	2 779
Sum	5 658	12 261

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 150 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 150 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 150 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	11	10000	110000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	1 659 230	1 426 216
Tilført til/fra EK fra årets resultat	233 982	233 015
Opptjent egenkapital 31.12	1 893 212	1 659 230



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Eidsberg Sparebank
Lånenummer:	10202854589
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.20 %
Beregnet innfridd:	31.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	14 060 000
Lånesaldo 01.01:	3 810 225
Avdrag i perioden:	69 809
Lånesaldo 31.12:	3 740 416
Saldo 5 år frem i tid:	3 387 457
Andelssaldo 01.01:	8 910 898
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	163 261
Andelssaldo 31.12:	8 747 637
Sum pantegjeld for lån:	12 488 053

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 578 053	33 811 123
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 150 000	35 150 000
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	35 150 000	35 150 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	430 353	398 805
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	233 982	233 015
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	60 110	65 000
Avdrag langsiktig gjeld	-69 809	-63 019
Nedskrivning IN-gjeld	-163 261	-138 448
Endringer i andre langsiktige poster	-60 110	-65 000
B. Årets endringer disponible midler	912	31 548
C. Disponible midler 31.12	431 266	430 353
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	528 169	576 558
- Kortsiktig gjeld	96 903	146 205
= Disponible midler 31.12	431 266	430 353



Resultat og balanse med noter for Torggaten 17 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Torggaten 17 borettslag

Styreleder	Per Olav Eek (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Per Ivar Karlsrud (sign.)	15.03.2022
Styremedlem	Tor Erik Stenberg (sign.)	15.03.2022



Til generalforsamlingen i Torggaten 17 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torggaten 17 borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 233 982. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 21. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Torggaten 17 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Torggaten 17 borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 233 982. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 21. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

21.03.2022 08.31.29

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.