



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 097 268
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kinnvegen 54
6906 FLORØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951097268

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		971 232	909 928
Sum inntekter		971 232	909 928
Kostnader			
Lønnskostnad		75 451	49 508
Annen driftskostnad		1 347 657	842 383
Sum kostnader		1 423 108	891 891
Driftsresultat		-451 876	18 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 206	12 586
Sum finansinntekter		16 206	12 586
Annen finanskostnad		33 993	25 547
Sum finanskostnader		33 993	25 547
Netto finans		-17 787	-12 961
Resultat før skattekostnad		-469 663	5 076
Årsresultat		-469 663	5 076
Totalresultat		-469 663	5 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-469 663	5 076
Sum overføringer og disponeringer		-469 663	5 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 314 718	5 314 718
Sum varige driftsmidler		5 314 718	5 314 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 314 718	5 314 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			4 801
Sum fordringer		0	4 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 283 260	805 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 283 260	805 258
Sum omløpsmidler		1 283 260	810 059
SUM EIENDELER		6 597 978	6 124 777

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 778 942	4 248 605
Sum opptjent egenkapital		3 778 942	4 248 605
Sum egenkapital		3 780 942	4 250 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 388 163	440 872
Øvrig langsiktig gjeld		1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 808 163	1 860 872
Sum langsiktig gjeld		2 808 163	1 860 872
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 375	6 423
Leverandørgjeld		3 445	3 592
Skyldige offentlige avgifter		916	939
Annen kortsiktig gjeld		2 137	2 345
Sum kortsiktig gjeld		8 873	13 300
Sum gjeld		2 817 036	1 874 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 978	6 124 777



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446218

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 097 268
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kinnvegen 54
6906 FLORØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		971 232	909 928
Sum inntekter		971 232	909 928
Kostnader			
Lønnskostnad		75 451	49 508
Annen driftskostnad		1 347 657	842 383
Sum kostnader		1 423 108	891 891
Driftsresultat		-451 876	18 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 206	12 586
Sum finansinntekter		16 206	12 586
Annen finanskostnad		33 993	25 547
Sum finanskostnader		33 993	25 547
Netto finans		-17 787	-12 961
Resultat før skattekostnad		-469 663	5 076
Årsresultat		-469 663	5 076
Totalresultat		-469 663	5 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-469 663	5 076
Sum overføringer og disponeringer		-469 663	5 076



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 314 718	5 314 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 314 718	5 314 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	4 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 283 260	805 258
Sum omløpsmidler		1 283 260	810 059
SUM EIENDELER		6 597 978	6 124 777
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		3 778 942	4 248 605



Sum opptjent egenkapital	3 778 942	4 248 605
Sum egenkapital	3 780 942	4 250 605
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 388 163	440 872
Øvrig langsiktig gjeld	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 808 163	1 860 872
Sum langsiktig gjeld	2 808 163	1 860 872
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 375	6 423
Leverandørgjeld	3 445	3 592
Skyldige offentlige avgifter	916	939
Annen kortsiktig gjeld	2 137	2 345
Sum kortsiktig gjeld	8 873	13 300
Sum gjeld	2 817 036	1 874 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 597 978	6 124 777



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6634

THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 17:00, Glassgata på Flora Ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Generalforsamling for Thor Solbergveg Borettslag 13. mai 17:00

Møtet vil bli på Flora Ungdomsskole, Glassgata. Dere kan parkere på hovedparkeringsplassen ved skolen. Inngangen er ned trappa.

Etter møtet blir det som vanlig litt sosialt, med servering av kaffe, kald drikke og kake.

Velkommen.

Hilsen styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Fradeling og salg av tomteareal til 28/735, 28/736 og 28/750

Med vennlig hilsen,

Styret i THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 6634 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6634 Uavhengig revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Magnus Bjørnset Ottesen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mai Britt Jensen Fjellestad
- Trude Johannesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

-

Både Trude Johannesen og Mai Britt Jensen Fjellestad står på valg som styremedlem. Det skal bare velges ett medlem. Den kandidaten som får færrest stemmer blir da vara.

- Ingrid Nilsen

Sak 8

Fradeling og salg av tomteareal til 28/735, 28/736 og 28/750

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til kort beskrivelse av saken i årsrapporten.

Styret ser det som fordelaktig at vi nå blir ferdig med denne saken. Det er gjort et grundig arbeid med å kartlegge med Kinn kommune hva vi kan gjøre, og vi har etter samtale med Magne Aasen på Bygningsvdelingen fått klarsignal til å sende inn en søknad om fradeling. Det kan sendes inn en felles søknad fra Borettslaget om fradeling til de tre naboene. Siden det er borettslaget som er søker, faller de kommunale avgiftene på oss. Men i kontrakten som styret vil skrive med den enkelte kjøper, vil det bli en del av avtalen at de skal betale alle kostnader, som kommunale gebyrer, i tillegg til kjøpesum for tomteareal bestemt av generalforsamlingen.

I 2012 ble det vedtatt på Generalforsamlingen at borettslaget ønsket å selge arealet for 115,- pr m². Styret innstiller på at denne salgssummen står uendret når vi stemmer i dag, dette på grunn av at de kommunale gebyrene har økt veldig mye, og det vil gagne alle parter å få løst og bli ferdig med saken. Arealet som vil bli solgt er på ca. 400 m² (endelig utregning ikke klar), noe som med foreslått salgssum, vil gi borettslaget en inntekt på nærmere 50.000,-

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen selger tomtearealet til naboene for 115 kr. pr m²

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar salg av tomteareal til 28/735, 28/736 og 28/750 til 115 kr pr m²





Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder:

Synnøve Lindtvedt Lystad, Kinnvegen 68

Styremedlem:

Mai Britt Jensen Fjellestad, Kinnvegen 56

Silje Kjerpeseth, Kinnvegen 44

Ruth Marie Lima, Kinnvegen 42

Varamedlem:

Cato Gjeringbø, Kinnvegen 72

Knut Nekkøy, Kinnvegen 62

Valgkomiteen

Monica Edith Valvik og Oda Katrin Huus

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon til styremedlemmer. Dette finner beboere på Vibbo.no. Styret kan også kontaktes på Thorsolbergveg@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Thor Solbergveg Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Thor Solbergveg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951097268, og ligger i KINN kommune

Gårds- og bruksnummer:

28/737

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Thor Solbergveg Borettslag har ingen ansatte, men Knut Nekkøy har oppdrag med timelønn.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er Deloitte.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

· Antall styremøter – 12 møter



· Større vedlikeholdsprosjekter

- o Etterisolering og ny kledning på gavlvegger og saksevegger nordre rekke utført av Florø Bygg.
- o Utskifting av altandører på 15 leiligheter. Arbeid utført av Grønsberg Bygg
- o Maling av husene med oppstart tidlig mai. Arbeid utføres av Den Danske Maler.
- o Bygging av trapper. Dette gjelder de siste 9 leilighetene nordre rekke. Elevbedriften Bygg Med Hjertet utfører arbeidet før ferien.
- o Dårlig kledning skiftes ut før maling. Arbeid utføres av Florø Bygg.
- o Museband er satt inn under alle veggene. Jobben er utført av skadedyrfirmaet Rentox

· Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- o Leilighet 74 oppdaget rotter i huset medio februar. Styret kontaktet NHF skade. Ved inspeksjon fra skadedyrfirmaet Rentox viste det seg blant annet at Florø Bygg ikke hadde lagt inn museband i hjørnekassene, men det kan ikke bevises at inntrengingen har skjedd her. Det ble satt inn inspeksjonsluke for utplassering av feller for bekjempelse.

· Andre hendelser

- o August 2024 tok på og Karianne Hillersøy kontakt med styret med ønske om avklaringer rundt veirett og grenser mot øst. Som en av naboene har de tidligere fått lov til å sette opp garasje på borettslagets tomt. Det har ved flere anledninger blitt gjort et forsøk på å få til en avtale om nye grenser og utkjøp, seinest i 2012, da Generalforsamlingen fattet et vedtak om pris på 115,- pr m². Saken stoppet pga uenighet. Denne saken er nå tatt opp igjen med forsøk på å avslutte med Hillersøy, Kvalvik og Hovden.

· Anbefalt vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- o Styret har hatt en egen befaring og kartlegging av vinduene på alle leilighetene. De er tatt kontakt med ulike firma for å hente inn anbud for utskifting av vinduer. Pr.nå har Florø Bygg gitt anbud, men Vestfjord Bygg har vært på befaring. Det nye styret må sette opp en prioritert liste over utskifting. Vi har ikke råd til å ta mange vindu slik vi trodde på grunn av et høyt kostnadsnivå. To grunnprinsipp i prioriteringen må være

§ Brannsikkerhet

§ Teknisk stand

- o Ved befaring av Rentox kom det fram at det bør sjekkes under husene, blant annet se over isolering rundt rør m.m. for å utelukke/avdekke om det er noe vi bør gjøre for å hindre inntrenging av mus/rotter.

- o Det bør være en teknisk gjennomgang og vurderes en renovering av bodene som hører til leilighetene søndre rekke. Her er det en del setningsproblemer og dårlig kledning.

- o Det nye styret skal lage en informasjonsperm til alle beboere

- o Ved innsetting av nye varmeovner i leilighet 56 og 72 har det vist seg at pipene ikke har vært i forskriftsmessig stand. Pipene er fra husene ble bygd og av merket Selkirk. Det bør være en gjennomgang av disse og en vurdering om de bør skiftes med tanke på brannvern.

- o Obos har blitt en dyr og utilgjengelig forretningsfører for borettslaget. Det må vurderes om det er mer hensiktsmessig og billigere å bli medlem av BOB igjen. Styret har hatt en diskusjon og noe kartlegging av dette i løpet av året, men ikke jobbet så mye med denne saken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024



Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsresultatet for 2024 er noe høyere enn budsjettet. Dette er på grunn av at Florø Bygg ikke ferdigstilte sitt arbeid som planlagt i løpet av høsten 2024. Dermed ble ikke alle regningene belastet dette regnskapsåret. Overskuddet skyldes låneopptaket på 1. million knyttet til renoveringen av gavlvegger/saksevegger beskrevet i årsrapporten.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2025. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 35 %. Det ble sendt ut et skriv med informasjon om dette, og økningen skyldes hovedsakelig låneopptak i forbindelse med vedlikholdprosjektene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250.000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av altandører. Se saken omtalt over. Dette er midler som går av det vanlige driftsbudsjettet. Men som det kommer fram av årsrapporten har vi også jobbet med å fullføre nye trapper nordre rekke, male husne eog planlegger å skifte noen vinduer. I den forbindelse tas det opp

Lån

Thor Solbergveg Borettslag har lån i Obosbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I oktober tok borettslaget opp et lån på 1 million til rehabilitering gavlvegger/saksevegger. I inneværende år må vi ta opp et nytt lån for maling av husene, trapper nordre rekke og noen nye vinduer. Dette lånet vil også bli på 1 million. I utregningen av økningen på felleskostnadene ble dette tatt inn i beregningen.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 35% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025

Ellers viser vi til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret i Thor Solbergveg Borettslag

04.05.2025



THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG
ORG.NR. 951 097 268, KUNDENR. 6634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		796 759	844 044
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-469 663	5 076
Tillegg for nye langsiktige lån	13	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-52 709	-52 361
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		477 628	-47 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 274 387	796 759
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 283 260	810 059
Kortsiktig gjeld		-8 873	-13 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 274 387	796 759



THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG
ORG.NR. 951 097 268, KUNDENR. 6634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	971 232	909 928	971 000	1 308 000
Andre inntekter		0	0	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		971 232	909 928	976 000	1 313 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 451	-24 508	-31 000	-31 000
Styrehonorar	4	-50 000	-25 000	-25 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-11 050	-11 050	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-61 688	-58 665	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-2 783	-2 844	0	0
Drift og vedlikehold	7	-703 857	-196 789	-250 000	-250 000
Forsikringer		-84 429	-72 476	-80 000	-96 000
Kommunale avgifter	8	-438 665	-406 356	-446 000	-499 000
Energi/fyring		0	-1 000	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-9 360	-67 602	-9 600	-10 000
Andre driftskostnader	9	-35 826	-25 601	-13 750	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 423 108	-891 891	-927 850	-1 026 000
DRIFTSRESULTAT		-451 876	18 037	48 150	287 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 206	12 586	0	0
Finanskostnader	11	-33 993	-25 547	-27 500	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 787	-12 961	-27 500	-26 000
ÅRSRESULTAT		-469 663	5 076	20 650	261 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 076		
Fra opptjent egenkapital		-469 663	0		



THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG ORG.NR. 951 097 268, KUNDENR. 6634

		BALANSE	
		Note	
		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 204 640	5 204 640
Tomt		110 078	110 078
SUM ANLEGGSMIDLER		5 314 718	5 314 718
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 801
Driftskonto OBOS-banken		904 563	439 759
Skatetrekkskonto OBOS-banken		343	343
Sparekonto OBOS-banken		378 354	365 156
SUM OMLØPSMIDLER		1 283 260	810 059
SUM EIENDELER		6 597 978	6 124 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		3 778 942	4 248 605
SUM EGENKAPITAL		3 780 942	4 250 605
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 388 163	440 872
Borettsinnskudd	14	1 420 000	1 420 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 808 163	1 860 872
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 445	3 592
Skyldige offentlige avgifter	15	916	939
Påløpte renter		2 375	2 287
Påløpte avdrag		0	4 136
Annen kortsiktig gjeld	16	2 137	2 345
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 873	13 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 597 978	6 124 777
Pantstillelse	17	11 340 000	11 340 000
Garantiansvar		0	0

Kinn, 18.02.2025

Styret i Thor Solbergveg Borettslag

Synnøve Lindtvedt Lystad

Mai Britt Jensen Fjellestad

Silje Kjerpeseth

Ruth Marie Lima

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	961 872
Kabel-TV	9 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	971 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 200
Påløpte feriepenger	-2 025
Arbeidsgiveravgift	-7 226
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 451

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 050.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 783
SUM KONSULENTHONORAR	-2 783

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Flørø Bygg	-656 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-656 250
Drift/vedlikehold bygninger	-21 615
Drift/vedlikehold VVS	-9 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 025
Kostnader dugnader	-2 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-703 857

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 641
Vann- og avløpsavgift	-256 211
Feieavgift	-9 414
Renovasjonsavgift	-85 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-438 665

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 479
Verktøy og redskaper	-6 438
Driftsmateriell	-1 902
Lyspærer og sikringer	-998
Snørydding	-12 125
Andre fremmede tjenester	-457
Andre kontorkostnader	-524
Drivstoff biler, maskiner osv.	-671
Bank- og kortgebyr	-2 357
Velferdskostnader	-875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 826

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 879
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
SUM FINANSINNTEKTER	16 206

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 524
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 469
SUM FINANSKOSTNADER	-33 993

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	5 132 929
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse, kostpris 2016	71 711
SUM BYGNINGER	5 204 640

Tomten ble kjøpt i1979 for kr 110078.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-791 923
Nedbetalt tidligere	351 051
Nedbetalt i år	48 439
	-392 433

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 270
	-995 730

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 388 163
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 420 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 420 000

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-343
Skyldig arbeidsgiveravgift	-573
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-916

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 025
Fakturagebyr	-112
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 137

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 420 000
Pantelån	1 388 163
TOTALT	2 808 163

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 204 640
Tomt	110 078
TOTALT	5 314 718



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Thor Solbergveg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thor Solbergveg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske
Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Vedlegg 2

18 av 20

004-Uavhengig revisors beretning.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Thor Solbergveg Borettslag

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 26. februar 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2025-02-26

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

18 av 20

6634_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 6634 Selskapsnavn: THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.