



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 849	911 014
Sum inntekter		960 849	911 014
Kostnader			
Lønnskostnad		45 577	44 527
Annen driftskostnad		693 144	741 976
Sum kostnader		738 721	786 502
Driftsresultat		222 128	124 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 089	2 120
Sum finansinntekter		1 089	2 120
Annen finanskostnad		12 599	15 492
Sum finanskostnader		12 599	15 492
Netto finans		-11 510	-13 372
Ordinært resultat før skattekostnad		210 618	111 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 618	111 140
Årsresultat		210 618	111 140
Totalresultat		210 618	111 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 618	111 140
Sum overføringer og disponeringer		210 618	111 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		5 154	1 468
Sum fordringer		5 154	1 468
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 116	639 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 116	639 089
Sum omløpsmidler		799 270	640 557
SUM EIENDELER		6 113 988	5 955 275

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 130 751	3 920 133
Sum opptjent egenkapital		4 130 751	3 920 133
Sum egenkapital		4 132 751	3 922 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		548 947	609 467
Øvrig langsiktig gjeld		1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 968 947	2 029 467
Sum langsiktig gjeld		1 968 947	2 029 467
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 756	1 059
Leverandørgjeld		105	105
Skyldige offentlige avgifter		628	699
Annen kortsiktig gjeld		5 801	1 813
Sum kortsiktig gjeld		12 290	3 675
Sum gjeld		1 981 237	2 033 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 113 988	5 955 275



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412936

Enheten

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

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		960 849	911 014
Sum inntekter		960 849	911 014
Kostnader			
Lønnskostnad		45 577	44 527
Annen driftskostnad		693 144	741 976
Sum kostnader		738 721	786 502
Driftsresultat		222 128	124 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 089	2 120
Sum finansinntekter		1 089	2 120
Annen finanskostnad		12 599	15 492
Sum finanskostnader		12 599	15 492
Netto finans		-11 510	-13 372
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 618	111 140
Årsresultat		210 618	111 140
Totalresultat		210 618	111 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 618	111 140
Sum overføringer og disponeringer		210 618	111 140



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

BALANSE

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

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	5 154	1 468	
------------------	-------	-------	--

Sum fordringer	5 154	1 468	
----------------	-------	-------	--

Investeringer

Sum investeringer	0	0	
-------------------	---	---	--

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende	794 116	639 089	
-------------	---------	---------	--

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende	794 116	639 089	
-----------------------	---------	---------	--

Sum omløpsmidler	799 270	640 557	
------------------	---------	---------	--

SUM EIENDELER	6 113 988	5 955 275	
---------------	-----------	-----------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000	
----------------------------	-------	-------	--

Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000	
--------------------------	-------	-------	--

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4 130 751	3 920 133	
-------------------	-----------	-----------	--



Sum opptjent egenkapital	4 130 751	3 920 133
Sum egenkapital	4 132 751	3 922 133
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	548 947	609 467
Øvrig langsiktig gjeld	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 968 947	2 029 467
Sum langsiktig gjeld	1 968 947	2 029 467
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 756	1 059
Leverandørgjeld	105	105
Skyldige offentlige avgifter	628	699
Annen kortsiktig gjeld	5 801	1 813
Sum kortsiktig gjeld	12 290	3 675
Sum gjeld	1 981 237	2 033 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 113 988	5 955 275



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Thor Solbergveg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 31. mai 2022

Selskapsnummer: 6634





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6634>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thor Solbergveg Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kenneth Steinhovden og Cato Indrebø Gjøringbø er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Steinhovden

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Jeppesen Fjellestad
- Ingrid Nilsen
- Mai Britt Jensen Fjellestad
- Synne Våge Jagedal
- Trude Iren Johannesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Jeppesen Fjellestad
- Ingrid Nilsen
- Knut Nekkøy
- Oda Katrin Huus
- Steinar Brendehaug
- Trude Iren Johannesen





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Steinhovden	2020-2022
Nestleder	Cato Indrebø Gjølringbø	2021-2023
Styremedlem	Synnøve Lindtvedt Lystad	2021-2023
Styremedlem	Monica Edith Valvik	2021-2023
Varamedlem	Thor-Henning Brandsøy	2021-2022
Varamedlem	Steinar Brendehaug	2021-2022

Valgkomiteen

Mariam Fahad	2021-2022
Mai Britt Jensen Fjellestad	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Thor Solbergveg Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Thor Solbergveg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951097268, og ligger i Kinn kommune med følgende adresse:

Kinnvegen 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80.

Gårds- og bruksnummer:

28 737

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

Thor Solbergveg Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er Deloitte.



Thor Solbergveg Borettslag

Styrets arbeid

Som i 2020 og 2021 var året som gikk farget av pandemi og dyre priser på vedlikehold. Derfor ble mye av arbeidet som var planlagt, lagt på is og forsinket. Vi byttet flere vinduer i borettslaget og dette er arbeid som fortsetter i året som kommer, beboere bes om å melde inn dårlige vinduer når de finner disse. Styret behandlet også flere forsikringssaker, per i dag er alle unntatt en sak behandlet og ferdigstilt. Saker som må videreføres er nye trapper ved inngangsdører begge rekker, delevegger nedre rekke og flere dører til bodene nedre rekke. Det har vært vanskelig å få håndverkere til å utføre disse jobbene og prisene har vært meget høye hele 2021, men styret vil sende ut nye forespørsler våren 2022. I løpet av pandemien har styret gått over til å jobbe mer digitalt og dette er en metode som vil fortsette å benyttes, det gjør arbeidet enklere og billigere for borettslaget i helhet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 960 849.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av snøbrøyting og forsikring til garasjelaget.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 738 721.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 210 618 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 786 980 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Kinn kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4172. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thor Solbergveg Borettslag.

Lån

Thor Solbergveg Borettslag har lån i OBOS Banken.
Rente er 2,5 % flytende med innfrielsesdato 01.12.2030.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Strandavegen 15
NO-6905 Florø
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Thor Solbergveg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Thor Solbergveg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL", its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Årsrapport 2021.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 4HD7Z-0JB3M-Y03U-E3BCW-2ZV7H-D1EWK



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Thor Solbergveg Borettslag

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.

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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Florø, 24. april 2022
Deloitte AS

Rune Norstrand Olsen
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: 4HD7Z-0JB3M-Y03U-E3BCW-2ZV7H-D1EWK



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."

Rune Norstrand Olsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5998-4-1061403

IP: 178.249.xxx.xxx

2022-04-27 07:08:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4HD7Z-OJB3M-YO3U-E3BCW-2ZV7H-D1EWK

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).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsrapport 2021.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	636 882	577 921	636 882	786 980
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	210 618	111 140	0	69 960
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-60 520	-52 179	0	-53 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	150 098	58 961	0	16 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	786 980	636 882	636 882	803 940
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	799 270	640 557		
Kortsiktig gjeld	-12 290	-3 675		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	786 980	636 882		



Thor Solbergveg Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	955 728	911 014	1 005 120	956 000
Andre inntekter	3	5 121	0	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		960 849	911 014	1 005 120	961 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 577	-19 527	-25 000	-22 440
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 500	-8 000	-7 100
Forretningsførerhonorar		-54 813	-53 395	-55 000	-56 000
Konsulenthonorar		0	-5 093	-5 000	0
Drift og vedlikehold	7	-73 130	-194 319	-250 000	-200 000
Forsikringer		-60 788	-58 866	-60 788	-63 300
Kommunale avgifter	8	-342 868	-299 614	-335 000	-358 900
TV-anlegg/bredbånd		-122 160	-105 518	-122 160	-122 200
Andre driftskostnader	9	-31 260	-17 672	-20 000	-24 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-738 721	-786 502	-905 948	-879 040
DRIFTSRESULTAT		222 128	124 512	99 172	81 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 089	2 120	0	0
Finanskostnader	11	-12 599	-15 492	-20 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 510	-13 372	-20 000	-12 000
ÅRSRESULTAT		210 618	111 140	79 172	69 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		210 618	111 140		



Thor Solbergveg Borettslag

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 204 640	5 204 640
Tomt	12	110 078	110 078
SUM ANLEGGSMIDLER		5 314 718	5 314 718
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 154	147
Andre kortsiktige fordringer		0	1 321
Driftskonto OBOS-banken		441 299	285 912
Skattetrekkkonto OBOS-banken		225	1 348
Sparekonto OBOS-banken		352 592	351 829
SUM OMLØPSMIDLER		799 270	640 557
SUM EIENDELER		6 113 988	5 955 275



Thor Solbergveg Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		4 130 751	3 920 133
SUM EGENKAPITAL		4 132 751	3 922 133

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	548 947	609 467
Borettsinnskudd	14	1 420 000	1 420 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 968 947	2 029 467

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		105	105
Skyldige offentlige avgifter	15	628	699
Påløpte renter		1 058	1 059
Påløpte avdrag		4 698	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 801	1 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 290	3 675

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 113 988	5 955 275
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	11 340 000	11 340 000
Garantiansvar		0	0

Kinn, 24.04.2022
Styret i Thor Solbergveg Borettslag

Kenneth Steinhovden /s/

Synnøve Lindtvedt Lystad /s/

Monica Edith Valvik /s/

Cato Indrebø Gjøringbø /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	836 448
Kabel-tv	119 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	955 728

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Garasjelaget	3 453
Snørydding	1 668
SUM ANDRE INNETEKTER	5 121



Thor Solbergveg Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 408
Påløpte feriepenger	-1 801
Arbeidsgiveravgift	-4 369
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 577

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-61 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-500
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 130

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-87 193
Vann- og avløpsavgift	-177 065
Feieavgift	-10 050
Renovasjonsavgift	-68 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 868



Thor Solbergveg Borettslag

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 959
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 382
Snørydding	-13 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-234
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 260

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	326
SUM FINANSINNTEKTER	1 089

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 284
Renter på leverandørgjeld	-315
SUM FINANSKOSTNADER	-12 599

NOTE: 12

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1979 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. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-791 923
Nedbetalt tidligere	182 456
Nedbetalt i år	60 520
	-548 947
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-548 947



Thor Solbergveg Borettslag

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 420 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 420 000

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-225
Skyldig arbeidsgiveravgift	-403
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-628

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 801
Påløpte kostnader, snørydding	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 801

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 420 000
Pantelån	548 947
Påløpte avdrag	4 698
TOTALT	1 973 645

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 204 640
Tomt	110 078
TOTALT	5 314 718



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6587953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.22

Selskapsnummer: 6634 **Selskapsnavn:** Thor Solbergveg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kenneth Steinhovden og Cato Indrebø Gjøringbø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Kenneth Steinhovden

Styremedlem (1 skal velges)

- Anette Jeppesen Fjellestad
 Ingrid Nilsen
 Mai Britt Jensen Fjellestad
 Synne Våge Jagedal
 Trude Iren Johannesen

Varamedlem (2 skal velges)

- Anette Jeppesen Fjellestad
 Ingrid Nilsen
 Knut Nekkøy
 Oda Katrin Huus
 Steinar Brendehaug
 Trude Iren Johannesen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.