



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 575 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORVALDSLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	455 697	527 669
Sum inntekter		455 697	527 669
Kostnader			
Annen driftskostnad		177 780	207 505
Sum kostnader		177 780	207 505
Driftsresultat		277 917	320 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		502	674
Sum finansinntekter		502	674
Annen rentekostnad		85 968	131 001
Sum finanskostnader		85 968	131 001
Netto finans		-85 466	-130 327
Ordinært resultat før skattekostnad		192 451	189 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		192 451	189 837
Årsresultat		192 451	189 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	8 614 221	8 614 221
Sum varige driftsmidler		8 614 221	8 614 221
Sum anleggsmidler		8 614 221	8 614 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 150	0
Avregning IN-ordning eierne		0	15 647
Sum fordringer		27 150	15 647
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 576	146 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 576	146 012
Sum omløpsmidler		172 726	161 659
SUM EIENDELER		8 786 947	8 775 880
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 542 155	1 349 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		1 542 155	1 349 704
Sum egenkapital		1 542 755	1 350 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	3 065 497	4 222 258
Borettsinnskudd	3,5	1 170 000	1 170 000
IN-ordning	4,5	2 996 852	2 012 984
Sum annen langsiktig gjeld		7 232 349	7 405 242
Sum langsiktig gjeld		7 232 349	7 405 242
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172	0
Skyldige offentlige avgifter		1	685
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	13 963
Annen kortsiktig gjeld avregning IN-ordning		11 670	5 687
Sum kortsiktig gjeld		11 843	20 335
Sum gjeld		7 244 192	7 425 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 786 947	8 775 881



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 576780

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 575 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORVALDSLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 985 575 649
THORVALDSLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	455 697	527 669
Sum inntekter		455 697	527 669
Kostnader			
Annen driftskostnad		177 780	207 505
Sum kostnader		177 780	207 505
Driftsresultat		277 917	320 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		502	674
Sum finansinntekter		502	674
Annen rentekostnad		85 968	131 001
Sum finanskostnader		85 968	131 001
Netto finans		-85 466	-130 327
Ordinært resultat før skattekostnad		192 451	189 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		192 451	189 837
Årsresultat		192 451	189 837



Organisasjonsnr: 985 575 649
THORVALDSLYST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	8 614 221	8 614 221
Sum varige driftsmidler		8 614 221	8 614 221
Sum anleggsmidler		8 614 221	8 614 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 150	0
Avregning IN-ordning eierne		0	15 647
Sum fordringer		27 150	15 647
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 576	146 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 576	146 012
Sum omløpsmidler		172 726	161 659
SUM EIENDELER		8 786 947	8 775 880
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 542 155	1 349 704
Sum opptjent egenkapital		1 542 155	1 349 704
Sum egenkapital		1 542 755	1 350 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	3 065 497	4 222 258



Borettsinnskudd	3,5	1 170 000	1 170 000
IN-ordning	4,5	2 996 852	2 012 984
Sum annen langsiktig gjeld		7 232 349	7 405 242
Sum langsiktig gjeld		7 232 349	7 405 242
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		172	0
Skyldige offentlige avgifter		1	685
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	13 963
Annen kortsiktig gjeld avregning IN-ordning		11 670	5 687
Sum kortsiktig gjeld		11 843	20 335
Sum gjeld		7 244 192	7 425 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 786 947	8 775 881



Organisasjonsnr: 985 575 649
THORVALDSLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Thorvaldslyst Borettslag

Resultatregnskap 2020

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter:					
Felleskostnader	1	194 400	190 800	194 400	194 400
Lånekostnader/fellesgjeld	1	258 802	334 427	277 959	247 656
Utbytte Gjensidige		2 495	2 442	0	0
Sum inntekter		455 697	527 669	472 359	442 056
Kostnader					
Personalkostnader		1 326	1 410	1 410	1 410
Styreonorar		10 000	10 000	10 000	10 000
Lønn til ansatte		0	6 390	0	0
Avsetning vedlikeholdsfond		0	0	0	0
Drift og Vedlikehold		0	0	5 000	5 000
Drift og vedlikehold utstyr		14 798	12 663	0	0
Vedlikehold uteområde		0	0	1 000	1 000
Nyanskaffelser (PC)		12 740	0	0	0
Forsikringer		19 580	18 249	19 200	21 000
Kommunale avgifter		55 064	65 655	66 600	66 600
Eiendomsskatt		25 506	52 050	53 000	45 000
Revisjonshonorar		2 500	2 500	2 500	2 500
Forretningsførerhonorar		25 000	25 000	25 000	31 250
Andre Driftsutgifter		11 286	13 589	10 000	10 000
Sum kostnader		177 780	207 505	193 710	193 760
Driftsresultat		277 918	320 164	278 649	248 296
Renteinntekter		502	674	250	0
Rentekostnader		-85 968	-131 001	-108 901	-66 161
Resultat av finansposter		-85 466	-130 328	-108 651	-66 161
Årsresultat		192 451	189 837	169 998	182 135
Overføringer					
Overført annen egenkapital	2	192 451	189 837		



Thorvaldslyst Borettslag

Balanse 2020

	Noter	2020	2019
EIENDELER			
Værlge driftsmidler			
Bygninger	3,5	8 010 000	8 010 000
Tomter	3,5	604 221	604 221
Sum anleggsmidler		8 614 221	8 614 221
Fordringer			
Fordring eiere avregning IN-ordning		0	15 647
Restanser fellesutgifter		27 150	0
Sum fordringer		27 150	15 647
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		145 576	146 012
Sum bankinnskudd og kontanter		145 576	146 012
Sum eiendeler		8 786 947	8 775 880
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Annen egenkapital	2	1 542 155	1 349 704
Sum opptjent egenkapital		1 542 155	1 349 704
Sum egenkapital		1 542 755	1 350 304
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	4,5	3 065 497	4 222 258
IN-Ordning	4,5	2 996 852	2 012 984
Borettsinnskudd	3,5	1 170 000	1 170 000
Sum langsiktig gjeld		7 232 349	7 405 242
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		0	13 963
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		1	685
Leverandørgjeld		172	0
Annen kortsiktig gjeld IN-ordning		11 670	5 687
Sum kortsiktig gjeld		11 843	20 334
Sum gjeld		8 786 947	8 775 880

Behandlet og godkjent av styret: 26/3 2021

Dagnil Jensen Rita Jensen. Siv F. Gundersen
Styrets signatur



Thorvaldslyst Borettslag

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2019.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hvor på den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2019	2020
Disponible midler pr. 01.01.	154 913	141 324
Endringer		
Årets resultat	189 837	192 451
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	203 426	172 893
Disponible midler pr. 31.12.	141 324	160 882
Annen egenkapital		
Andelskapital (6 andeler)	600	600
Egenkapital pr. 01.01.	1 160 467	1 350 303
Årets resultat	189 837	192 451
Egenkapital pr. 31.12.	1 350 303	1 542 754

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2003 for kr. 8.010.000,-

Tomt er anskaffet for kr. 604.221,-

Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-

Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i Nordea Bank ASA	6 850 000
Lån i Nordea Bank ASA	600 000
Innskudd fra beboerne	1 170 000
Betalt inn til driftskonto	-10 000
Sum	8 610 000



Note nr. 4 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordes Bank ASA - Sarpsborg, opptatt i 2003.

	2019	2020
Gjeld 1/1	4 425 684	4 222 258
Nedbetalt fellesgjeld	-	983 868
Avdrag	203 426	172 893
Gjeld 31/12	4 222 258	3 065 497

Lånets betingelser 7 450 000 Første avdrag hadde forfall 29.09.11 og lånet er nedbetalt i år 2036.

Rente 31/12 1,92 % Rente er 3 mnds. NIBOR + 1,40 % i kredittmargin
For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Avdrag utgjør ca. kr. 4.000,- pr. måned

3 stk. andelseiere har hver kr. 843.230,- i fellesgjeld pr. 31.12.20

2 stk. andelseiere har valgt å innløse hele sin andel av fellesgjelden.

1 stk. andelseier har valgt å innløse 75% av sin andel av fellesgjelden, restgjeld pr. 31.12.20 er kr. 235.807,-

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.

Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>3 124 848</u>	<u>2 189 785</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Note nr. 5 - Pantstillelser

	2019	2020
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>7 405 242</u>	<u>7 232 349</u>

Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:

Tomter og bygninger	<u>8 614 221</u>	<u>8 614 221</u>
Sum	<u>8 614 221</u>	<u>8 614 221</u>

Pantobligasjonenes pålydende	<u>8 670 000</u>	<u>8 670 000</u>
------------------------------	------------------	------------------



SOLHØI |  Legally signed by
Lars Magnar Snøpestad
29.03.2021

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
N 952 01 1 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Thorvaldslyst Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Thorvaldslyst Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 192 451. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avviklet.



SOLHØI REVISJON AS

Legally signed by
Lars Magnar Sropestad
29.03.2021

Side 2

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 29. mars 2021
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Sropestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)