



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 378 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 848 232	1 859 974
Sum inntekter		1 848 232	1 859 974
Kostnader			
Lønnskostnad		137 902	159 739
Annen driftskostnad		1 610 768	1 566 642
Sum kostnader		1 748 671	1 726 381
Driftsresultat		99 561	133 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 479	7 120
Sum finansinntekter		8 479	7 120
Annen finanskostnad		96 568	66 145
Sum finanskostnader		96 568	66 145
Netto finans		-88 089	-59 025
Ordinært resultat før skattekostnad		11 472	74 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 472	74 568
Årsresultat		11 472	74 568
Totalresultat		11 472	74 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 472	74 568
Sum overføringer og disponeringer		11 472	74 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 509 880	2 509 880
Sum varige driftsmidler		2 509 880	2 509 880
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 251	3 219
Sum finansielle anleggsmidler		3 251	3 219
Sum anleggsmidler		2 513 131	2 513 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 756	
Andre fordringer		4 163	15 862
Sum fordringer		17 919	15 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		930 926	1 103 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 926	1 103 787
Sum omløpsmidler		948 846	1 119 650
SUM EIENDELER		3 461 977	3 632 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		313 736	325 208
Sum opptjent egenkapital		-313 736	-325 208
Sum egenkapital		-310 136	-321 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 023 678	3 229 838
Øvrig langsiktig gjeld		582 100	582 100
Sum annen langsiktig gjeld		3 605 778	3 811 938
Sum langsiktig gjeld		3 605 778	3 811 938
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		729	381
Leverandørgjeld		154 320	86 690
Skyldige offentlige avgifter		620	
Annen kortsiktig gjeld		10 666	55 348
Sum kortsiktig gjeld		166 334	142 419
Sum gjeld		3 772 112	3 954 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 461 977	3 632 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393913

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 378 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 957 378 331
BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 848 232	1 859 974
Sum inntekter		1 848 232	1 859 974
Kostnader			
Lønnskostnad		137 902	159 739
Annen driftskostnad		1 610 768	1 566 642
Sum kostnader		1 748 671	1 726 381
Driftsresultat		99 561	133 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 479	7 120
Sum finansinntekter		8 479	7 120
Annen finanskostnad		96 568	66 145
Sum finanskostnader		96 568	66 145
Netto finans		-88 089	-59 025
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 472	74 568
Årsresultat		11 472	74 568
Totalresultat		11 472	74 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 472	74 568
Sum overføringer og disponeringer		11 472	74 568



Organisasjonsnr: 957 378 331
BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 509 880	2 509 880
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		3 251	3 219
Sum anleggsmidler		2 513 131	2 513 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		13 756	4 163
Sum fordringer		4 163	15 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		930 926	1 103 787
Sum omløpsmidler		930 926	1 103 787
SUM EIENDELER		3 461 977	3 632 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	313 736	325 208
Sum opptjent egenkapital	-313 736	-325 208
Sum egenkapital	-310 136	-321 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 023 678	3 229 838
Øvrig langsiktig gjeld	582 100	582 100
Sum annen langsiktig gjeld	3 605 778	3 811 938
Sum langsiktig gjeld	3 605 778	3 811 938
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	729	381
Leverandørgjeld	154 320	86 690
Skyldige offentlige avgifter	620	
Annen kortsiktig gjeld	10 666	55 348
Sum kortsiktig gjeld	166 334	142 419
Sum gjeld	3 772 112	3 954 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 461 977	3 632 749



Organisasjonsnr: 957 378 331
BORETTLAGET THORMØHLENSGT 12

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Thormøhlensgate 12

3. mai 2023

Selskapsnummer: 6212





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Thormøhlensgate 12

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:

3. mai 2023 kl. 18:00, Knotten Data.

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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Thormøhlensgate 12



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Terje Svardal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Birte Dyrdal foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6212 Årsrapport & årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Svardal	Thormøhlens Gate 12
Styremedlem	Hanne Liland Bottolfsen	Thormøhlens Gate 12
Styremedlem	Ørnulv Dahl	Thormøhlensgate 12
Styremedlem	Birte Linn Dyrdal	Thormøhlens Gate 12
Varamedlem	Anders Loftheim	Thormøhlens Gate 12
Varamedlem	John Lunde	Thormøhlensgate 12
Varamedlem	Marita Olsen	Thormøhlens Gate 12

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 Borettslaget Thormøhlensgate 12

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Borettslaget Thormøhlensgate 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957378331, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 338

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.

Borettslaget Thormøhlensgate 12 har én deltidsansatt som utfører renhold i fellesarealer.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter siden forrige generalforsamling. Styrets varamedlemmer har hatt ansvar for og gjennomført dugnad høst og vår. Styret har i samarbeid med vaktmester hatt ansvar for daglig drift av borettslaget.



Borettslaget Thormøhlensgate 12

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 215 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 501 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Thormøhlensgate 12.

Lån

Borettslaget Thormøhlensgate 12 har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 68 000.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Thormøhlensgate 12

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Thormøhlensgate 12 som viser et overskudd på kr 11.472. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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

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

Bergen, den 30. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET THORMØHLENSGT 12 ORG.NR. 957 378 331, KUNDENR. 6212

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	977 231	1 108 836	977 231	782 511
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 472	74 568	248 853	62 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-206 160	-206 160	-205 000	-206 000
Innsk. øremerk. bankkto	-32	-13	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-194 720	-131 605	43 853	-144 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	782 512	977 231	1 021 084	638 511
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	948 846	1 119 650		
Kortsiktig gjeld	-166 334	-142 419		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	782 512	977 231		



**BORETTSLAGET THORMØHLENSGT 12
ORG.NR. 957 378 331, KUNDENR. 6212**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 824 396	1 814 795	1 819 000	1 905 000
Andre inntekter	3	23 836	45 179	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 848 232	1 859 974	1 834 000	1 920 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 902	-19 739	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-100 000	-140 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 833	-6 649	-6 850	-7 000
Forretningsførerhonorar		-64 830	-62 695	-64 850	-68 000
Konsulenthonorar	7	-2 621	-644	-5 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-411 455	-394 680	-215 000	-215 000
Forsikringer		-78 720	-63 664	-66 550	-86 000
Kommunale avgifter	9	-473 625	-441 990	-491 497	-501 000
Energi/fyring	10	-322 888	-293 226	-225 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 156	-217 362	-226 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-30 641	-85 733	-72 400	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 748 671	-1 726 381	-1 510 147	-1 736 000
DRIFTSRESULTAT		99 561	133 593	323 853	184 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 479	7 120	0	0
Finanskostnader	13	-96 568	-66 145	-75 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 089	-59 025	-75 000	-122 000
ÅRSRESULTAT		11 472	74 568	248 853	62 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		11 472	74 568		



BORETTLAGET THORMØHLENSGT 12
ORG.NR. 957 378 331, KUNDENR. 6212

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 509 880	2 509 880
Øremerkede bankinnskudd	21	3 251	3 219
SUM ANLEGGSMIDLER		2 513 131	2 513 099
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		185	0
Kundefordringer		13 756	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 978	3 863
Andre kortsiktige fordringer		0	12 000
Driftskonto OBOS-banken		912 661	1 085 522
Driftskonto OBOS-banken II		18 249	18 249
Sparekonto OBOS-banken		16	16
SUM OMLØPSMIDLER		948 846	1 119 650
SUM EIENDELER		3 461 977	3 632 749
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	15	-313 736	-325 208
SUM EGENKAPITAL		-310 136	-321 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 023 678	3 229 838
Borettsinnskudd	17	582 100	582 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 605 778	3 811 938
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 267	7 922
Leverandørgjeld		154 320	86 690
Skyldige offentlige avgifter	18	620	0
Påløpte renter		729	381
Annen kortsiktig gjeld	19	2 399	47 426
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 334	142 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 461 977	3 632 749
Pantstillelse	20	4 102 100	4 102 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.03.2023
Styret i Borettslaget Thormøhlensgt 12

Terje Svardal /s/

Hanne Liland Bottolfsen /s/

Ørnulv Dahl /s/

Birte Linn Dyrdal /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 483 140
Kabel-Tv	222 480
Forretningslokale	106 776
Garasje	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 824 396

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	9 600
Telelogi Bergen Fiber 2022	14 236
SUM ANDRE INNETEKTER	23 836

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 463
Påløpte feriepengene	-2 399
Arbeidsgiveravgift	-17 041
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 902

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000,-
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 6 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 833,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-69
Lillefosse Bygg AS	-2 552
SUM KONSULENTHONORAR	-2 621

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-268 389
Drift/vedlikehold VVS	-2 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 104
Kostnader dugnader	-821
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-411 455

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-178 522
Vann- og avløpsavgift	-161 922
Feieavgift	-2 603
Renovasjonsavgift	-130 579
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-473 625

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-53 473
Fjernvarme	-269 415
SUM ENERGI / FYRING	-322 888

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 841
Driftsmateriell	-1 791
Lyspærer og sikringer	-1 397
Renhold ved firmaer	-8 472
Andre fremmede tjenester	-852
Trykksaker	-463
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 750
Andre kontorkostnader	-79
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 876
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 641

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	185
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 877
SUM FINANSINNEKTER	8 479

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-96 289
Renter på leverandørgjeld	-279
SUM FINANSKOSTNADER	-96 568

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	2 509 880
SUM BYGNINGER	2 509 880

Tomten ble kjøpt i 1962

Gnr.164/bnr.338

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-3 504 718
Nedbetalt tidligere	274 880
Nedbetalt i år	206 160
	-3 023 678
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 023 678

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962 + salg av vaktmester/tjeneste leilighet	-582 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-582 100



NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -620

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -620**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 399

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 399**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 582 100

Pantelån 3 023 678

TOTALT 3 605 778

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 2 509 880

TOTALT 2 509 880**NOTE: 21****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56407138. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 6212 **Selskapsnavn:** Borettslaget Thormøhlensgate 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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.