Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	985 575 649
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	THORVALDSLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Torvaldslyst 4 1738 BORGENHAUGEN

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:	Ragnhild M. Thronsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.03.2022

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, 11.08.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	404 971	455 697
Sum inntekter		**404 971**	**455 697**
Kostnader			
Driftskostnader	4	198 456	177 780
Sum kostnader		**198 456**	**177 780**
Driftsresultat		**206 515**	**277 917**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	502
Sum finansinntekter		**12**	**502**
Annen rentekostnad		54 987	85 968
Sum finanskostnader		**54 987**	**85 968**
Netto finans		**-54 975**	**-85 466**
Ordinært resultat før skattekostnad		**151 540**	**192 451**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**151 540**	**192 451**
Årsresultat		**151 540**	**192 451**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Varige Driftsmidler	3,6	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			
Restanse sameiekostnader		126 700	27 150
Sum fordringer		**126 700**	**27 150**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 027	145 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**59 027**	**145 576**
Sum omløpsmidler		**185 727**	**172 726**
SUM EIENDELER		**8 799 948**	**8 786 947**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	600	600
Sum innskutt egenkapital		**600**	**600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 693 695	1 542 155
Sum opptjent egenkapital		**1 693 695**	**1 542 155**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		**1 694 295**	**1 542 755**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	2 007 065	3 065 497
Borettsinnskudd	3,6	1 170 000	1 170 000
IN-ordning	5,6	3 902 162	2 996 852
Sum annen langsiktig gjeld		**7 079 227**	**7 232 349**
Sum langsiktig gjeld		**7 079 227**	**7 232 349**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	172
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen Kortsiktig gjeld IN-Ordning		26 425	11 670
Sum kortsiktig gjeld		**26 426**	**11 843**
Sum gjeld		**7 105 653**	**7 244 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 799 948**	**8 786 947**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 384841

Enheten

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

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:	Ragnhild M. Thronsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.03.2022

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, 11.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 985 575 649
THORVALDSLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	404 971	455 697
Sum inntekter		**404 971**	**455 697**
Kostnader			
Driftskostnader	4	198 456	177 780
Sum kostnader		**198 456**	**177 780**
Driftsresultat		**206 515**	**277 917**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	502
Sum finansinntekter		**12**	**502**
Annen rentekostnad		54 987	85 968
Sum finanskostnader		**54 987**	**85 968**
Netto finans		**-54 975**	**-85 466**
Ordinært resultat før skattekostnad		**151 540**	**192 451**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**151 540**	**192 451**
Årsresultat		**151 540**	**192 451**

Organisasjonsnr: 985 575 649
THORVALDSLYST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Varige Driftsmidler	3,6	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			
Restanse sameiekostnader		126 700	27 150
Sum fordringer		**126 700**	**27 150**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 027	145 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**59 027**	**145 576**
Sum omløpsmidler		**185 727**	**172 726**
SUM EIENDELER		**8 799 948**	**8 786 947**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	600	600
Sum innskutt egenkapital		**600**	**600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 693 695	1 542 155
Sum opptjent egenkapital		**1 693 695**	**1 542 155**
Sum egenkapital		**1 694 295**	**1 542 755**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	2 007 065	3 065 497
Borettsinnskudd	3,6	1 170 000	1 170 000

IN-ordning	5,6	3 902 162	2 996 852
Sum annen langsiktig gjeld		**7 079 227**	**7 232 349**
Sum langsiktig gjeld		**7 079 227**	**7 232 349**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	172
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen Kortsiktig gjeld IN-Ordning		26 425	11 670
Sum kortsiktig gjeld		**26 426**	**11 843**
Sum gjeld		**7 105 653**	**7 244 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 799 948**	**8 786 947**

Organisasjonsnr: 985 575 649
THORVALDSLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.

Thorvaldslyst Borettslag

Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter:					
Felleskostnader	1	194 400	194 400	194 400	194 400
Lånekostnader/fellesgjeld	1	208 109	258 802	247 656	176 856
Utbytte Gjensidige		2 462	2 495	0	0
Sum inntekter		**404 971**	**455 697**	**442 056**	**371 256**
Kostnader					
Personalkostnader	4	- 1 410	1 326	1 410	1 410
Styrehonorar	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Lønn til ansatte		0	0	0	0
Avsetning vedlikeholdsfond		0	0	0	0
Drift og Vedlikehold		44 952	0	5 000	25 000
Drift og vedlikehold utstyr		0	14 798	0	0
Vedlikehold uteområde		0	0	1 000	1 000
Nyanskaffelser (PC)		0	12 740	0	0
Forsikringer		20 549	19 580	21 000	22 000
Kommunale avgifter		49 147	55 064	66 600	55 000
Eiendomsskatt		25 506	25 506	45 000	30 000
Revisjonshonorar		2 500	2 500	2 500	3 750
Forretningsførerhonorar		31 250	25 000	31 250	31 250
Andre Driftsutgifter		13 142	11 266	10 000	12 000
Sum kostnader		**198 456**	**177 780**	**193 760**	**191 410**
Driftsresultat		**206 516**	**277 918**	**248 296**	**179 846**
Renteinntekter		12	502	0	0
Rentekostnader		-54 987	-85 968	-66 161	-54 874
Resultat av finansposter		**-54 975**	**-85 466**	**-66 161**	**-54 874**
Årsresultat		**151 540**	**192 451**	**182 135**	**124 972**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	2	151 540	192 451		

Thorvaldslyst Borettslag **Balanse 2021**

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,6	8 010 000	8 010 000
Tomter	3,6	604 221	604 221
Sum anleggsmidler		**8 614 221**	**8 614 221**
Fordringer			
Fordring eiere avregning IN-ordning		0	0
Restanser fellesutgifter		126 700	27 150
Sum fordringer		**126 700**	**27 150**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		59 027	145 576
Sum bankinnskudd og kontanter		**59 027**	**145 576**
Sum eiendeler		**8 799 948**	**8 786 947**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	600	600
Sum innskutt egenkapital		**600**	**600**
Annen egenkapital	2	1 693 695	1 542 155
Sum opptjent egenkapital		**1 693 695**	**1 542 155**
Sum egenkapital		**1 694 295**	**1 542 755**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	5,6	2 007 065	3 065 497
IN-Ordning	5,6	3 902 162	2 996 852
Borettsinnskudd	3,6	1 170 000	1 170 000
Sum langsiktig gjeld		**7 079 227**	**7 232 349**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		0	0
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		1	1
Leverandørgjeld		0	172
Annen kortsiktig gjeld IN-ordning		26 425	11 670
Sum kortsiktig gjeld		**26 426**	**11 843**
Sum gjeld		**8 799 948**	**8 786 947**

Behandlet og godkjent av styret: 23 / 2 2022

Øivind Jensen Siw J. Gundersen Rita Jensen

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 2020.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelsierne om IN-ordning - hvorpå den enkeltes 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

	2020	2021
Disponible midler pr. 01.01.	**141 324**	**160 882**
Endringer		
Årets resultat	192 451	151 540
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	172 893	153 122
Disponible midler pr. 31.12.	**160 882**	**159 301**
Annen egenkapital		
Andelskapital (6 andeler)	600	600
Egenkapital pr. 01.01.	1 350 303	1 542 754
Årets resultat	192 451	151 540
Egenkapital pr. 31.12.	**1 542 754**	**1 694 295**

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 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2020	2021
Lønn/honorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 326	1 410
Pensjonskostnader		
Andre lønnsrelaterte ytelser		
SUM	11 326	11 410

Borettslaget har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

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

	2020	2021
Gjeld 1/1	4 222 258	3 065 497
Nedbetalt fellesgjeld	983 868	905 310
Avdrag	172 893	153 122
Gjeld 31/12	3 065 497	2 007 065

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

Rente 31/12 2,35 % 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

2 stk. andelseiere har hver kr. 892.029,- i fellesgjeld pr. 31.12.21
3 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. 31.12.21 er kr. 223.007,-

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	2 199 785	1 377 897

Note nr. 6 - Pantstillelser

	2020	2021
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	7 232 349	7 079 227
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	8 614 221	8 614 221
Sum	8 614 221	8 614 221
Pantobligasjonenes pålydende	8 670 000	8 670 000

SOLHØI I
Legally signed by Lars Magnar Snopestad 2022-02-28

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Thorvaldslyst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Thorvaldslyst Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 151 540. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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 rettvisende 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 Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg E-post: post@solhoi.no Tlf: +47 69 13 83 33

SOLHØI REVISJON AS

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

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

Sarpsborg, 28. februar 2022
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)