



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Line Foseidengen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note  | 2022           | 2021           |
|--|-------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |       |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |       |                |                |
| Annen driftsinntekt                          |       | 389 613        | 402 509        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |       | <b>389 613</b> | <b>402 509</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |       |                |                |
| Lønnskostnad                                 | 2,3   | 11 410         | 11 410         |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6 | 172 705        | 187 046        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |       | <b>184 115</b> | <b>198 456</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |       | <b>205 498</b> | <b>204 053</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |       |                |                |
| Annen renteinntekt                           | 7     | 2 262          | 12             |
| Annen finansinntekt                          | 7     | 10 241         |                |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |       | <b>12 503</b>  | <b>12</b>      |
| Annen rentekostnad                           | 7     | 66 478         | 54 987         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |       | <b>66 478</b>  | <b>54 987</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |       | <b>-53 975</b> | <b>-54 975</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |       | <b>151 523</b> | <b>149 078</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |       | <b>151 523</b> | <b>149 078</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |       | <b>151 523</b> | <b>149 078</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |       |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       | 8     | 151 524        | 151 540        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |       | <b>151 524</b> | <b>151 540</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 9    | 8 614 221        | 8 614 221        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>8 614 221</b> | <b>8 614 221</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>8 614 221</b> | <b>8 614 221</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | -12 950          | 126 700          |
| Andre fordringer                               |      | 5 846            | 0                |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>-7 104</b>    | <b>126 700</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 283 691          | 59 027           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>283 691</b>   | <b>59 027</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>276 587</b>   | <b>185 727</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>8 890 808</b> | <b>8 799 948</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                     |      | 600              | 600              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>600</b>       | <b>600</b>       |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                              | 8    | 1 845 219        | 1 693 696        |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 845 219</b> | <b>1 693 696</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 845 819</b> | <b>1 694 296</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 10   | 1 886 078        | 2 007 065        |
| Borettsinnskudd                   |      | 1 170 000        | 1 170 000        |
| IN-ordning                        | 11   | 3 902 162        | 3 902 162        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>6 958 240</b> | <b>7 079 227</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>6 958 240</b> | <b>7 079 227</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 5 846            | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld            | 12   | 80 903           | 26 426           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>86 749</b>    | <b>26 426</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>7 044 989</b> | <b>7 105 653</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>8 890 808</b> | <b>8 799 949</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |      |                  |                  |
| Pantstillelser                    | 13   | 8 670 000        | 8 670 000        |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 665565

#### Enheten

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

#### 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: Line Foseidengen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

#### 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, 10.08.2023



Organisasjonsnr: 985 575 649  
THORVALDSLYST BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                |                |
| Annen driftsinntekt                          |             | 389 613        | 402 509        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>389 613</b> | <b>402 509</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                |                |
| Lønnskostnad                                 | 2,3         | 11 410         | 11 410         |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6       | 172 705        | 187 046        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>184 115</b> | <b>198 456</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>205 498</b> | <b>204 053</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                |                |
| Annen renteinntekt                           | 7           | 2 262          | 12             |
| Annen finansinntekt                          | 7           | 10 241         |                |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>12 503</b>  | <b>12</b>      |
| Annen rentekostnad                           | 7           | 66 478         | 54 987         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>66 478</b>  | <b>54 987</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-53 975</b> | <b>-54 975</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>151 523</b> | <b>149 078</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>151 523</b> | <b>149 078</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>151 523</b> | <b>149 078</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       | 8           | 151 524        | 151 540        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>151 524</b> | <b>151 540</b> |



Organisasjonsnr: 985 575 649  
THORVALDSLYST BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 9    | 8 614 221        | 8 614 221        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>8 614 221</b> | <b>8 614 221</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>8 614 221</b> | <b>8 614 221</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | -12 950          | 126 700          |
| Andre fordringer                               |      | 5 846            | 0                |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>-7 104</b>    | <b>126 700</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 283 691          | 59 027           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>283 691</b>   | <b>59 027</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>276 587</b>   | <b>185 727</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>8 890 808</b> | <b>8 799 948</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                     |      | 600              | 600              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>600</b>       | <b>600</b>       |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                              | 8    | 1 845 219        | 1 693 696        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>1 845 219</b> | <b>1 693 696</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>1 845 819</b> | <b>1 694 296</b> |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                  |                  |
| Annen langsiktig gjeld                         |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 10   | 1 886 078        | 2 007 065        |



|                                   |    |                  |                  |
|-----------------------------------|----|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd                   |    | 1 170 000        | 1 170 000        |
| IN-ordning                        | 11 | 3 902 162        | 3 902 162        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>6 958 240</b> | <b>7 079 227</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |    | <b>6 958 240</b> | <b>7 079 227</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |    |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |    | 5 846            | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld            | 12 | 80 903           | 26 426           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |    | <b>86 749</b>    | <b>26 426</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |    | <b>7 044 989</b> | <b>7 105 653</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |    | <b>8 890 808</b> | <b>8 799 949</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |    |                  |                  |
| Pantstillelser                    | 13 | 8 670 000        | 8 670 000        |



Organisasjonsnr: 985 575 649  
THORVALDSLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
|             | 10000.00     | 10000.00         |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|





# Årsregnskap 2022

for

## Thorvaldslyst Borettslag

Orgnr: 985 575 649

### Disponible midler

|   | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  |
|---|----------------|----------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>               | <b>159 302</b> | <b>160 883</b> |
| <b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>            |                |                |
| Årets resultat                                | 151 524        | 151 540        |
| Avdrag lån                                    | 120 987        | 153 122        |
| <b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>      | <b>30 537</b>  | <b>-1 582</b>  |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>            | <b>189 838</b> | <b>159 302</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b> |                |                |
| Omløpsmidler                                  | 276 587        | 185 727        |
| Kortsiktig gjeld                              | 86 749         | 26 426         |
| <b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>            | <b>189 838</b> | <b>159 302</b> |



Thorvaldslyst Borettslag

## Resultatregnskap 2022

|                               | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER</b>         |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader     |      | 194 400          | 194 400          | 371 256          |                  |
| Kapitalkostnader              |      | 187 465          | 208 109          | 0                |                  |
| Kabel-TV/internett            |      | 0                | 0                | 0                |                  |
| Annen driftsrelatert inntekt  |      | 7 748            | 0                | 0                |                  |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>     |      | <b>389 613</b>   | <b>402 509</b>   | <b>371 256</b>   | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>        |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader             | 2    | 1 410            | 1 410            | 1 410            |                  |
| Styrehonorar                  | 3    | 10 000           | 10 000           | 10 000           |                  |
| Forsikring                    |      | 21 899           | 20 549           | 22 000           |                  |
| Forretningsførrel             | 4    | 30 189           | 31 252           | 31 250           |                  |
| Revisjon                      |      | 3 750            | 2 500            | 3 750            |                  |
| Kommunale avgifter            |      | 48 864           | 49 147           | 55 000           |                  |
| Vedlikehold                   | 5    | 20 699           | 44 952           | 26 000           |                  |
| Andre driftskostnader         | 6    | 47 304           | 38 646           | 42 000           |                  |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>184 115</b>   | <b>198 456</b>   | <b>191 410</b>   | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>205 498</b>   | <b>204 054</b>   | <b>179 846</b>   | <b>0</b>         |
| <b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Netto finansposter            | 7    | 53 974           | 52 513           | 54 874           |                  |
| <b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>  |      | <b>53 974</b>    | <b>52 513</b>    | <b>54 874</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>151 524</b>   | <b>151 540</b>   | <b>124 972</b>   | <b>0</b>         |
| <b>DISPONERING</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra egenkapital  | 8    | 151 524          | 151 540          |                  |                  |
| <b>SUM DISPONERING</b>        |      | <b>151 524</b>   | <b>151 540</b>   |                  |                  |



Thorvaldslyst Borettslag

## Balanse 2022

|                                 | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                  |                  |
| Bygninger                       | 9    | 8 010 000        | 8 010 000        |
| Tomter og andre grunnarealer    | 9    | 604 221          | 604 221          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>8 614 221</b> | <b>8 614 221</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Kundefordringer                 |      | -12 950          | 126 700          |
| Forskuddsbetalt forsikring      |      | 5 846            | 0                |
| Bankinnskudd                    |      | 283 691          | 59 027           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>276 587</b>   | <b>185 727</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>8 890 808</b> | <b>8 799 948</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                  |                  |
| Felleseid andelskapital         |      | 600              | 600              |
| Annen egenkapital               | 8    | 1 845 219        | 1 693 696        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>1 845 819</b> | <b>1 694 296</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 10   | 1 886 078        | 2 007 065        |
| IN fellesgjeld                  | 11   | 3 902 162        | 3 902 162        |
| Borettsinnskudd                 |      | 1 170 000        | 1 170 000        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>6 958 240</b> | <b>7 079 227</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 5 846            | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld          | 12   | 80 903           | 26 426           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>86 749</b>    | <b>26 426</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>8 890 808</b> | <b>8 799 948</b> |
| Pantstillelse                   | 13   | 8 670 000        | 8 670 000        |



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med optjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Thorvaldslyst Borettslag

## NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 1 410.

## NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2021/2022, og beløper seg til kr 10 000.

## NOTE 4 - FORRETNINGSFØRSEL

|  |               |
|--|---------------|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.10.2022 - 31.12.2022           | 23 439        |
| Forretningsførsel fra Fram Forvaltning 01.01.2022 - 30.09.2022 | 6 750         |
| <b>Sum forretningsførsel</b>                                   | <b>30 189</b> |

## NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Vedlikehold ventilasjonsanlegg | 5 700         |
| Diverse vedlikeholdskostnader  | 14 999        |
| <b>Sum vedlikehold</b>         | <b>20 699</b> |

## NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Driftsmaterialer                 | 1 743         |
| Annen fremmed tjeneste           | 3 750         |
| Porto                            | 5 205         |
| Eiendomsskatt                    | 25 506        |
| Øredifferanser                   | -1            |
| Bank og kortgebyrer              | 5 137         |
| Transaksjons- og systemkostnader | 1 404         |
| Annen kostnad                    | 4 560         |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>47 304</b> |

## NOTE 7 - NETTO FINANSPOSTER

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Annen renteinntekt            | 2 262         |
| Kundeutbytte forsikring       | 10 241        |
| Annen rentekostnad            | 66 478        |
| <b>Sum netto finansposter</b> | <b>53 974</b> |

## NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital 1.1          | 1 693 696        |
| Overført til/fra egenkapital      | 151 524          |
| <b>Opptjent egenkapital 31.12</b> | <b>1 845 219</b> |

## NOTE 9 - BYGNINGER OG TOMER

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Kostpris bygninger 2003               | 8 010 000        |
| Kostpris tomter og andre grunnarealer | 604 221          |
| <b>Sum bygninger og tomter</b>        | <b>8 614 221</b> |

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



Thorvaldslyst Borettslag

## NOTE 10 - GJELD TIL KREDITINSTITUSJONER

| Bank                         | Nordea           |
|------------------------------|------------------|
| Lånenummer                   | 6714.38.03044    |
| Lånetype                     | Annuitet         |
| Opptaksår                    | 2003             |
| Løpetid                      | 33 år            |
| Innfrielseår                 | 2036             |
| Rentesats (nominell)*        | 4,66 %           |
| <b>Opprinnelig lånebeløp</b> | <b>6 840 000</b> |
| Lånesaldo 01.01              | 2 007 065        |
| Opptak i periode             | 0                |
| Avdrag i periode             | 120 987          |
| <b>Lånesaldo 31.12</b>       | <b>1 886 078</b> |

\* Basisrente 3,26% + margin 1,40%

## NOTE 11 - IN FELLESGJELD

Pr. 31.12.2022 har borettslaget kr 1 886 078 gjenstående fellesgjeld, jf. note 10. Det er inngått avtale om individuell nebetaling (IN) på gjelden, og ved årets slutt har 3 andelseiere nedbetalt sin andel av fellesgjelden. Resterende gjeld fordeles slik:

2 stk. andelseiere har hver kr 838 257 i fellesgjeld pr. 31.12.22

1 stk andelseier har kr 209 564 i fellesgjeld pr. 31.12.22

## NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Påløpt rente                      | 21 369        |
| Påløpte avdrag                    | 30 468        |
| Annen påløpt kostnad              | 2 000         |
| Annen kortsiktig gjeld            | 27 065        |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>80 902</b> |

## NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 170 000        |
| IN fellesgjeld  | 3 902 162        |
| Pantelån        | 1 886 078        |
| <b>Totalt</b>   | <b>6 958 240</b> |

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

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Bygninger                    | 8 010 000        |
| Tomter og andre grunnarealer | 604 221          |
| <b>Totalt</b>                | <b>8 614 221</b> |



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i Thorvaldslyst Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thorvaldslyst Borettslag som viser et overskudd på NOK 151 524. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og 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 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.





**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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.

*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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 24. april 2023  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M. Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)