



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		909 928	958 540
Sum inntekter		909 928	958 540
Kostnader			
Lønnskostnad		49 508	61 592
Annen driftskostnad		842 383	771 240
Sum kostnader		891 891	832 832
Driftsresultat		18 037	125 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 586	3 998
Sum finansinntekter		12 586	3 998
Annen finanskostnad		25 547	16 928
Sum finanskostnader		25 547	16 928
Netto finans		-12 961	-12 930
Resultat før skattekostnad		5 076	112 778
Årsresultat		5 076	112 778
Totalresultat		5 076	112 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 076	112 778
Sum overføringer og disponeringer		5 076	112 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 314 718	5 314 718
Sum varige driftsmidler		5 314 718	5 314 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 314 718	5 314 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 801	13 527
Sum fordringer		4 801	13 527
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 258	845 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 258	845 204
Sum omløpsmidler		810 059	858 731
SUM EIENDELER		6 124 777	6 173 449

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 248 605	4 243 529
Sum opptjent egenkapital		4 248 605	4 243 529
Sum egenkapital		4 250 605	4 245 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		440 872	493 233
Øvrig langsiktig gjeld		1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 860 872	1 913 233
Sum langsiktig gjeld		1 860 872	1 913 233
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 423	6 057
Leverandørgjeld		3 592	4 605
Skyldige offentlige avgifter		939	886
Annen kortsiktig gjeld		2 345	3 139
Sum kortsiktig gjeld		13 300	14 687
Sum gjeld		1 874 172	1 927 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 124 777	6 173 449



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572150

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		909 928	958 540
Sum inntekter		909 928	958 540
Kostnader			
Lønnskostnad		49 508	61 592
Annen driftskostnad		842 383	771 240
Sum kostnader		891 891	832 832
Driftsresultat		18 037	125 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 586	3 998
Sum finansinntekter		12 586	3 998
Annen finanskostnad		25 547	16 928
Sum finanskostnader		25 547	16 928
Netto finans		-12 961	-12 930
Resultat før skattekostnad		5 076	112 778
Årsresultat		5 076	112 778
Totalresultat		5 076	112 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 076	112 778
Sum overføringer og disponeringer		5 076	112 778



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 314 718	5 314 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 314 718	5 314 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 801	13 527
Sum fordringer		4 801	13 527
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 258	845 204
Sum omløpsmidler		810 059	858 731
SUM EIENDELER		6 124 777	6 173 449
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 248 605	4 243 529



Sum opptjent egenkapital	4 248 605	4 243 529
Sum egenkapital	4 250 605	4 245 529
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	440 872	493 233
Øvrig langsiktig gjeld	1 420 000	1 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 860 872	1 913 233
Sum langsiktig gjeld	1 860 872	1 913 233
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 423	6 057
Leverandørgjeld	3 592	4 605
Skyldige offentlige avgifter	939	886
Annen kortsiktig gjeld	2 345	3 139
Sum kortsiktig gjeld	13 300	14 687
Sum gjeld	1 874 172	1 927 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 124 777	6 173 449



Organisasjonsnr: 951 097 268
THOR SOLBERGVEG BORETTSLAG

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Thor Solbergvei Borettslag
avholdes 22. mai 2024 kl. 18:00 på Florø Idrettssenter

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Meldt inn av Trude Johannesen

Vedtekter/mangfold:

Om det er slik at styret i borettslaget har godkjent mangfold i uttrykket/utformingen av terrasser i borettslaget vil eg vise til vedtektene som borettslaget har og at enhver forandring her skal opp på generalforsamling.

I nedre rekke er det borettslaget som bekoster de indre skilleveggene, kan en beboer da ta seg til rette og gjøre som en vil? Ber om at det blir opprettet en sak om dette til generalforsamlingen så vi får klare retningslinjer.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 (eller 2) år – ingen på valg. Utnevnes av styret ved konstituering på første styremøte
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år – Mai Britt Jensen Fjellstad, Ruth Marie Lima, Silje Kjerpeseth og Eirik Løken Kvalvik
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år – Knut Nekkøy og Cato Gjeringbø
- D) Valg av valgkomité for 1 år – utnevnes på møtet

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mai Britt Jensen Fjellestad	Kinnvegen 56
Styremedlem	Anette Jeppesen Fjellestad	Kinnvegen 66
Styremedlem	Synnøve Lindtvedt Lystad	Kinnvegen 68
Styremedlem	Monica Edith Valvik	Kinnvegen 58
Varamedlem	Oda Katrin Huus	Kinnvegen 46
Varamedlem	Knut Nekkøy	Kinnvegen 62

Valgkomiteen

Mai Britt Jensen Fjellestad og Oda Katrin Huus

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon til styremedlemmer. Dette finner beboere på Vibbo.no. Styret kan også kontaktes på Thorsolbergveg@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Thor Solbergveg Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Thor Solbergveg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951097268, og ligger i KINN kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 737

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

Thor Solbergveg Borettslag har ingen ansatte, men Knut Nekkøy har oppdrag med timelønn.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er Deloitte.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- **Antall styremøter – 11 møter**
- **Større vedlikeholdsprosjekter**
 - Reparasjon tak og nye lekter nedre rekke
 - Anbud rehabilitering gavlvegger og saksegger
 - Forsøkt å få tak i snekkere til trapper øvre rekke
 - Arbeid for å tak i malere.
 - Innkjøp av utstyr til kantklipping
 - Spyling av sandkummer
- **Inngåtte avtaler**
 - Vi inngikk avtale med Eninvest om valgfrihet på tv/fiber. Avtalen var gjeldende fra 01.08.2023
- **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året**
 - Tette kloakkrør i Kinnvegen på vestsida av nr 80, førte til graving i 6 hager. Hagene vil bli tilbakeført, sådd og beplantet i løpet av mai.

Fremtidige planer:

- **Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)**
 - Vi har jobbet med å få inn anbud på dette arbeidet siden oktober 2023. Saken har tatt litt tid på grunn av flere anbudsrunder og at vi underveis også ønsket å ta med sakseveggene. I første anbudsrunde fikk vi inn anbud fra 3 firma. I siste anbudsrunde hadde ett av firmaene trukket seg og vi stod igjen med Florø Bygg og Strømsnes AS. Anbudene var veldig like i pris, med en forskjell på ca. 15.000,- Styret vedtok å gå for anbudet til Florø Bygg. Oppstart av arbeidet vil starte i uke 33. Mer detaljert informasjon vil komme nærmere oppstart av arbeid.
 - Det må skiftes flere vindu og altandører siden flere er for dårlige og på grunn av brannvern. Før dette gjøres, bør det foretas en teknisk gjennomgang og settes opp en prioritert liste. I budsjettet for i år er det satt opp 250.000,- for drift og vedlikehold knyttet til dette. Det nye styret må ta raskt tak i denne saken, og følge den opp i kommende år ved å sette av ekstra penger.
 - Styret tok kontakt med ulike malerfirma i oktober 2023 og 3 meldt interesse. Ett enkeltmannsforetak ga anbud, men de to andre sa fra om manglende kapasitet inneværende år. Dette gjorde også et fjerde firma vi kontaktet. Vi utsette derfor malingsjobben til neste år. Vi har kontakter 3 firma, hvor 2 har meldt tilbake at de er interessert i å gi anbud for neste år.
 - Det er til nå ingen snekkerfirma som har villet ta på seg arbeidet med trapper øvre rekke. Vi ønsker at det nye styret tar et initiativ overfor Florø Bygg.
 - Ved innsetting av nye varmeovner i leilighet 56 og 72 har det vist seg at pipene ikke har vært i forskriftsmessig stand. Pipene er fra husene ble bygd og av merket Selkirk. Det bør være en gjennomgang av disse og en vurdering om de bør skiftes med tanke på brannvern.
 - Obos har blitt en dyr og utilgjengelig forretningsfører for borettslaget. Det må vurderes om det er mer hensiktsmessig og billigere å bli medlem av BOB igjen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsresultatet for 2023 er vesentlig lavere enn budsjettert. Dette er på grunn av at siste kvartalsregning på kommunale avgifter ikke var medregnet i budsjettet. Dette ble ikke oppdaget før styret skulle sett opp budsjettet for 2024.

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250.000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer og altandører. Se saken omtalt over.

Kommunale avgifter i KINN kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thor Solbergveg Borettslag.

Lån

Thor Solbergveg Borettslag har lån i Obosbanken.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig, viser vi til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Thor Solbergveg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thor Solbergveg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av disse resultatene for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about-to-learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registret: Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 711 787



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Thor Solbergveg Borettslag

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 18. april 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2024-04-18

Identification

 Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	844 044	786 980	844 044	796 759
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 076	112 778	104 000	20 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -52 361	-55 714	-65 000	-53 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-47 285	57 064	39 000	-32 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	796 759	844 044	883 044	764 409
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	810 059	858 731		
Kortsiktig gjeld	-13 300	-14 687		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	796 759	844 044		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	909 928	955 728	956 000	971 000
Andre inntekter		0	2 812	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		909 928	958 540	961 000	976 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 508	-36 592	-25 000	-31 000
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-11 050	-10 000	-10 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-58 665	-56 403	-58 800	-61 000
Konsulenthonorar	6	-2 844	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-196 789	-110 536	-200 000	-250 000
Forsikringer		-72 476	-64 960	-66 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-406 356	-378 899	-325 000	-446 000
Energi/fyring		-1 000	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-67 602	-122 160	-122 200	-9 600
Andre driftskostnader	9	-25 601	-28 283	-25 000	-13 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-891 891	-832 832	-857 000	-927 850
DRIFTSRESULTAT		18 037	125 708	104 000	48 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 586	3 998	0	0
Finanskostnader	11	-25 547	-16 928	0	-27 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 961	-12 930	0	-27 500
ÅRSRESULTAT		5 076	112 778	104 000	20 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 076	112 778		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 204 640	5 204 640
Tomt		110 078	110 078
SUM ANLEGGSMIDLER		5 314 718	5 314 718
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 801	13 527
Driftskonto OBOS-banken		439 759	489 420
Skattetrekkskonto OBOS-banken		343	240
Sparekonto OBOS-banken		365 156	355 544
SUM OMLØPSMIDLER		810 059	858 731
SUM EIENDELER		6 124 777	6 173 449
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		4 248 605	4 243 529
SUM EGENKAPITAL		4 250 605	4 245 529
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	440 872	493 233
Borettsinnskudd	14	1 420 000	1 420 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 860 872	1 913 233
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 592	4 605
Skyldige offentlige avgifter	15	939	886
Påløpte renter		2 287	1 901
Påløpte avdrag		4 136	4 156
Annen kortsiktig gjeld	16	2 345	3 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 300	14 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 124 777	6 173 449



12

Thor Solbergveg Borettslag

Pantstillelse	17	11 340 000	11 340 000
Garantiansvar		0	0

Kinn, 05.04.2024

Styret i Thor Solbergveg Borettslag

Mai Britt Jensen Fjellestad

Anette Jeppesen Fjellestad

Synnøve Lindtvedt Lystad

Monica Edith Valvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	836 448
Kabel-TV	73 480
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	909 928

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 588
Påløpte feriepenger	-2 198
Arbeidsgiveravgift	-4 722
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 508

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

ELLER:

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 050.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 844
SUM KONSULENTHONORAR	-2 844

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-194 539
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-196 789

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 641
Vann- og avløpsavgift	-227 145
Feieavgift	-10 850
Renovasjonsavgift	-80 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 356

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 774
Driftsmateriell	-1 598
Snørydding	-10 125
Andre fremmede tjenester	-282
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-268
Bank- og kortgebyr	-2 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 601

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	581
SUM FINANSINNTEKTER	12 586

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 547
SUM FINANSKOSTNADER	-25 547

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1979 for kr 110078.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-791 923
Nedbetalt tidligere	298 690
Nedbetalt i år	52 361
	-440 872
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-440 872

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 420 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 420 000

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-343
Skyldig arbeidsgiveravgift	-596
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-939

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 198
Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 345

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 420 000
Pantelån	440 872
Påløpte avdrag	4 136
TOTALT	1 865 008

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 204 640
Tomt	110 078
TOTALT	5 314 718



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Se notater i skrivet over