



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 880 635
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORESHEIMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Kongsvinger og Omegns BBL
Storgata 12
2212 KONGSVINGER

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: Stig Georg Nerdrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 670 038	3 174 300
Sum inntekter		3 670 038	3 174 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2	252 289	254 552
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	25 657	22 508
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,11	2 651 821	2 581 407
Sum kostnader		2 929 768	2 858 467
Driftsresultat		740 271	315 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 985	18 317
Sum finansinntekter		18 985	18 317
Annen finanskostnad		319 761	217 705
Sum finanskostnader		319 761	217 705
Netto finans		-300 776	-199 388
Ordinært resultat før skattekostnad		439 495	116 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 495	116 445
Årsresultat		439 495	116 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 495	116 444
Sum overføringer og disponeringer		439 495	116 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	17 856 403	17 856 403
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	236 692	199 374
Sum varige driftsmidler		18 093 095	18 055 777
Sum anleggsmidler	14	18 093 095	18 055 777
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 495	21 746
Andre fordringer		442 819	281 073
Sum fordringer		459 314	302 819
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 962	390 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 962	390 372
Sum omløpsmidler		1 064 276	693 191
SUM EIENDELER		19 157 371	18 748 969
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		6 197 622	5 758 127
Sum opptjent egenkapital		6 197 622	5 758 127
Sum egenkapital		6 205 422	5 765 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	11	374 400	187 200
Sum avsetninger for forpliktelser		374 400	187 200
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	11 670 340	11 947 377
Øvrig langsiktig gjeld	12	592 200	592 200
Sum annen langsiktig gjeld		12 262 540	12 539 577
Sum langsiktig gjeld	14	12 262 540	12 539 577
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 336	193 985
Skyldige offentlige avgifter		6 604	8 515
Annen kortsiktig gjeld		23 070	53 764
Sum kortsiktig gjeld		315 009	256 265
Sum gjeld		12 951 950	12 983 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 157 371	18 748 969



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 593775

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 880 635
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORESHEIMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Kongsvinger og Omegns BBL
Brugata 16
2212 KONGSVINGER

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: Stig Georg Nerdrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 950 880 635
THORESHEIMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 670 038	3 174 300
Sum inntekter		3 670 038	3 174 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2	252 289	254 552
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	25 657	22 508
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 651 821	2 581 407
Sum kostnader		2 929 768	2 858 467
Driftsresultat		740 271	315 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 985	18 317
Sum finansinntekter		18 985	18 317
Annen finanskostnad		319 761	217 705
Sum finanskostnader		319 761	217 705
Netto finans		-300 776	-199 388
Ordinært resultat før skattekostnad		439 495	116 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 495	116 445
Årsresultat		439 495	116 444
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 495	116 444
Sum overføringer og disponeringer		439 495	116 444



Organisasjonsnr: 950 880 635
THORESHEIMEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	17 856 403	17 856 403
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	236 692	199 374
Sum varige driftsmidler		18 093 095	18 055 777
Sum anleggsmidler	14	18 093 095	18 055 777

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		16 495	21 746
Andre fordringer		442 819	281 073
Sum fordringer		459 314	302 819

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 962	390 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 962	390 372

Sum omløpsmidler 1 064 276 693 191

SUM EIENDELER 19 157 371 18 748 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		6 197 622	5 758 127
Sum opptjent egenkapital		6 197 622	5 758 127

Sum egenkapital 6 205 422 5 765 927

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse	11	374 400	187 200
Sum avsetninger for forpliktelse		374 400	187 200
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	11 670 340	11 947 377
Øvrig langsiktig gjeld	12	592 200	592 200
Sum annen langsiktig gjeld		12 262 540	12 539 577
Sum langsiktig gjeld	14	12 262 540	12 539 577
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 336	193 985
Skyldige offentlige avgifter		6 604	8 515
Annen kortsiktig gjeld		23 070	53 764
Sum kortsiktig gjeld		315 009	256 265
Sum gjeld		12 951 950	12 983 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 157 371	18 748 969



Organisasjonsnr: 950 880 635
THORESHEIMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.37

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21	Budsjett 31.12.22	Budsjett 31.12.23
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 414 744	2 986 884	3 414 744	3 602 448
Vedlikeholdsfond		187 416	187 416	187 416	187 416
Andre driftsinntekter	1	67 878	0	0	0
Sum inntekter		3 670 038	3 174 300	3 602 160	3 789 864
Driftskostnader					
Andre lønnskostnader	2	106 259	108 802	121 220	121 220
Styrehonorar	2	122 000	122 000	122 000	122 000
Refusjoner		-150	-1 200	0	0
Pensjonskostnader, arbg, avg, sos kost	2	24 180	24 950	25 782	25 782
Avskrivninger	10	25 657	22 508	22 508	22 508
Revisjonshonorar	3	8 580	9 553	6 350	8 485
Forretningsførerhonorar		234 169	234 169	234 169	234 169
Kontingent boligbyggelag		23 400	23 400	23 400	23 400
Andre tjenester	5	127 963	66 035	57 688	43 892
Vedlikehold	4, 11	532 797	592 782	341 700	341 700
Elektronisk kommunikasjon		443 108	437 953	455 900	479 448
Forsikring	6	179 002	156 554	178 361	227 691
Kommunale avgifter	7	944 122	872 834	902 295	1 133 055
Festeavgifter		21 516	21 516	21 516	21 516
Energi		52 055	69 233	71 200	107 000
Renhold, fellesareal		40 679	39 576	35 000	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		30 429	38 223	41 500	41 500
Kontorrekvisita, trykksaker		0	3 253	1 500	1 500
Andre driftskostnader	8	14 002	16 326	29 501	29 721
Tap på fordringer		-1	0	0	0
Sum driftskostnader		2 929 768	2 858 467	2 691 590	3 019 587
Driftsresultat		740 271	315 833	910 570	770 277
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 985	18 317	23 692	26 306
Rentekostnad		319 761	217 705	301 392	521 208
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-300 776	-199 388	-277 700	-494 902
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		439 495	116 444	632 870	275 375
Overføring til/fra egenkapital		439 495	116 444	0	0



Balanse

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	286 793	286 793
Bygninger	9	10 460 303	10 460 303
Garasjer	9	7 109 307	7 109 307
Andre driftsmidler	10	236 692	199 374
Sum anleggsmidler	14	18 093 095	18 055 777
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 495	21 746
Erstatningsmessige skader		38 000	0
Andre fordringer		404 819	281 073
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		604 962	390 372
Sum omløpsmidler		1 064 276	693 191
SUM EIENDELER		19 157 371	18 748 969

Thoresheimen Brl 950 880 635



Balanse

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		6 197 622	5 758 127
Sum egenkapital		6 205 422	5 765 927
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11	374 400	187 200
Sum avsetninger og forpliktelser		374 400	187 200
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	11 670 340	11 947 377
Borettsinnskudd	12	592 200	592 200
Sum langsiktig gjeld	14	12 262 540	12 539 577
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 063	22 071
Leverandørgjeld		285 336	193 985
Skyldig off. myndigheter		6 604	8 515
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 760	12 048
Annen kortsiktig gjeld		247	19 645
Sum kortsiktig gjeld		315 009	256 265
Sum gjeld		12 951 950	12 983 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 157 371	18 748 969

Kongsvinger 28.02.23
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Glenn Roar Melbye
Styreleder

Veronica Myrvang Renstrøm
Styremedlem

Geir Hage
Styremedlem

Stig Georg Nerdrum
Styremedlem

Thoresheimen Brl 950 880 635



Thoresheimen Brl 950 880 635

Disponible midler

	31.12.22	31.12.21
A. Disponible midler 01.01	436 927	431 803
B. Endring disponible midler		
Tilbakeføring av avskrivning	25 657	22 508
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-277 037	-321 029
Kjøpesum nye anleggsmidler	-62 975	0
B. Årets endring disponible midler	-314 354	-298 521
C. Disponible midler	749 267	436 927
Kortsiktige fordringer	459 314	302 819
Kontanter og bank	604 962	390 372
Omløpsmidler	1 064 276	693 191
- Kortsiktig gjeld	-315 009	-256 265
Disponible midler	749 267	436 927



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk.

I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon.

Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.

Annen kortsiktig gjeld består av mellomregninger som gjøres opp årlig.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.22	31.12.21
3299 Andre driftsinntekter	67 878	0
Sum	67 878	0

Andre inntekter er viderefakturerte kostnader ikke godkjent av styret.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.22	31.12.21
5000 Lønnskostnader	22 251	0
5092 Feriepenger beregnet	2 781	0
5100 Lønn ansatte	72 253	96 754
5110 Feriepenger	8 974	12 048
5330 Styrehonorar	122 000	122 000
5800 Refusjon sykepenger	-150	-1 200
5805 Ref sykepenger	-150	-1 200
5899 Motkonto 5805	150	1 200
5400 Arbeidsgiveravgift	22 934	23 061
5401 Arb.giv.avg. avs. feriepenger	951	1 277
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	295	0
5901 Gaver/blomster/gavekort	0	612
Sum	252 289	254 552

Det er ansatt en vaktmester i borettslaget samt en vaskehjelp. Dette utgjør samlet 0,37 årsverk.

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	31.12.22	31.12.21
6701 Honorar revisjon	8 580	9 553
Sum	8 580	9 553

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	31.12.22	31.12.21
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	147 115	161 611
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	4 945
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	168 966	233 025
6695 Forsikringskadesaker	29 517	6 000
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	187 200	187 200
Sum	11 532 797	592 782

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 5 - Andre tjenester

	31.12.22	31.12.21
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	48 208	50 824
6790 Annen fremmed tjeneste	79 755	15 211
Sum	127 963	66 035

Andre fremmede tjenester kr 79 755 er kostnader styreportal, utsending ligningspapirer, juridisk bistand, leie av infrastruktur el-bil og skadedyrkontroll..

Note 6 - Forsikring

	31.12.22	31.12.21
7500 Forsikringspremie	173 595	151 809
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 407	4 745
Sum	179 002	156 554

Note 7 - Kommunale avgifter

	31.12.22	31.12.21
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	766 854	664 737
7760 Eiendomskatt	177 268	205 172
7764 Feieavgift	0	2 925
Sum	944 122	872 834

Note 8 - Andre driftskostnader

	31.12.22	31.12.21
7400 Kontingent, fradragsberettiget	500	500
7420 Gave, fradragsberettiget	1 164	0
7720 Generalforsamling	8 271	12 169
7740 Øredifferanser	2	-1
7770 Bank og kortgebyrer	4 065	3 658
Sum	14 002	16 326

Note 9 - Bygninger og tomter

	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 460 303	7 109 307	286 793
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 460 303	7 109 307	286 793
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 460 303	7 109 307	286 793
Anskaffelsesår :	1970	2003	2009
Antatt levetid i år :			



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 9 - Bygninger og tomter

Kostpris for bygningene i 1970 var kr 6.016.099. Det er i tillegg aktivert kr 6.896.280 i påkostninger - jfr. årsberetningen for spesifikasjon av påkostningene. Etter regnskapsregeler som gjaldt frem til 1989 ble bygninger avskrevet. Akkumulerte avskrivninger er trukket ut med kr 2.446.076 Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. I 2012 ble en del av tomten solgt. Kjøpesummen for tomten i 1970 var kr. 6.000 og var en del av kostpris bygninger. Bokført verdi bygninger er da redusert med dette beløpet.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 10 - Anleggsmidler

	Gressklipper Rider	Lyktestolper	Lysmaster	Lyktestolper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	97 148	100 000	155 873	0
Årets tilgang :	0	0	0	62 975
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	97 148	100 000	155 873	62 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 477	64 999	87 678	3 149
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 671	35 001	68 195	59 826
Årets avskrivninger :	9 715	5 000	7 794	3 149
Anskaffelsesår :	2020	2009	2011	2022
Antatt levetid i år :	10	20	20	5

Note 11 - Avsetning for forpliktelser

Vedlikeholdsfond er opprettet 01.01.21, egen bankkonto med saldo pr 31.12.22 på kr. 374.400,-.
Hver enkelt enhet i borettslaget innbetaler via felleskostnadene till vedlikeholdsfondet hver måned, fordelt etter husleiebrøk.
Vedlikeholdsfondet er ikke benyttet i 2022.

Note 12 - Borettsinnskudd

	31.12.22	31.12.21
2250 Borettsinnskudd	592 200	592 200
Sum	-592 200	-592 200

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 13 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av tidligere lån, rehabilitering av tak
Lånenummer:	12139947612
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 947 377
Avdrag i perioden:	277 037
Lånesaldo 31.12:	11 670 340
Saldo 5 år frem i tid:	10 401 277

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139947612	18	179 198	3 225 564
	6	157 026	942 156
	24	151 559	3 637 416
	6	132 728	796 368
	24	127 868	3 068 832

Note 14 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 12.262,540,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.22 en bokført verdi på kr 18.019.425,-



Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21	Budsjett 31.12.22	Budsjett 31.12.23
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 414 744	2 986 884	3 414 744	3 602 448
Vedlikeholdsfond		187 416	187 416	187 416	187 416
Andre driftsinntekter	1	67 878	0	0	0
Sum inntekter		3 670 038	3 174 300	3 602 160	3 789 864
Driftskostnader					
Andre lønnskostnader	2	106 259	108 802	121 220	121 220
Styrehonorar	2	122 000	122 000	122 000	122 000
Refusjoner	2	-150	-1 200	0	0
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	2	24 180	24 950	25 782	25 782
Avskrivninger	10	25 657	22 508	22 508	22 508
Revisjonshonorar	3	8 580	9 553	6 350	8 485
Forretningsførerhonorar		234 169	234 169	234 169	234 169
Kontingent boligbyggelag		23 400	23 400	23 400	23 400
Andre tjenester	5	127 963	66 035	57 688	43 892
Vedlikehold	4, 11	532 797	592 782	341 700	341 700
Elektronisk kommunikasjon		443 108	437 953	455 900	479 448
Forsikring	6	179 002	156 554	178 361	227 691
Kommunale avgifter	7	944 122	872 834	902 295	1 133 055
Festeavgifter		21 516	21 516	21 516	21 516
Energi		52 055	69 233	71 200	107 000
Renhold, fellesareal		40 679	39 576	35 000	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		30 429	38 223	41 500	41 500
Kontorrekvisita, trykksaker		0	3 253	1 500	1 500
Andre driftskostnader	8	14 002	16 326	29 501	29 721
Tap på fordringer		-1	0	0	0
Sum driftskostnader		2 929 768	2 858 467	2 691 590	3 019 587
Driftsresultat		740 271	315 833	910 570	770 277
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 985	18 317	23 692	26 306
Rentekostnad		319 761	217 705	301 392	521 208
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-300 776	-199 388	-277 700	-494 902
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		439 495	116 444	632 870	275 375
Overføring til/fra egenkapital		439 495	116 444	0	0

Thoresheimen Brl 950 880 635



Balance

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	286 793	286 793
Bygninger	9	10 460 303	10 460 303
Garasjer	9	7 109 307	7 109 307
Andre driftsmidler	10	236 692	199 374
Sum anleggsmidler	14	18 093 095	18 055 777
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 495	21 746
Erstatningsmessige skader		38 000	0
Andre fordringer		404 819	281 073
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		604 962	390 372
Sum omløpsmidler		1 064 276	693 191
SUM EIENDELER		19 157 371	18 748 969

Thoresheimen Brl 950 880 635



Balanse			
	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 800	7 800
Oppjent egenkapital		6 197 622	5 758 127
Sum egenkapital		6 205 422	5 765 927
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11	374 400	187 200
Sum avsetninger og forpliktelser		374 400	187 200
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	11 670 340	11 947 377
Borettsinnskudd	12	592 200	592 200
Sum langsiktig gjeld	14	12 262 540	12 539 577
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 063	22 071
Leverandørgjeld		285 336	193 985
Skyldig off. myndigheter		6 604	8 515
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 760	12 048
Annen kortsiktig gjeld		247	19 645
Sum kortsiktig gjeld		315 009	256 265
Sum gjeld		12 951 950	12 983 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 157 371	18 748 969

Kongsvinger 28.02.23
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Glenn Roar Melbye
Styreleder

Veronica Myrvang Renstrøm
Styremedlem

Geir Hage
Styremedlem

Stig Georg Nerdrum
Styremedlem

Thoresheimen Brf 950 880 635



Disponible midler		
	31.12.22	31.12.21
A. Disponible midler 01.01	436 927	431 803
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	439 495	116 444
Tilbakeføring av avskrivning	25 657	22 508
Avsetning for forpliktelser	187 200	187 200
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-277 037	-321 029
Fradrag for gjennomført påkostning	-62 975	0
B. Årets endring disponible midler	312 340	5 123
C. Disponible midler	749 267	436 927
Kortsiktige fordringer	459 314	302 819
Kontanter og bank	604 962	390 372
Omløpsmidler	1 064 276	693 191
- Kortsiktig gjeld	-315 009	-256 265
Disponible midler	749 267	436 927

Thoresheimen Brl 950 880 635



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk.

I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon.

Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.

Annen kortsiktig gjeld består av mellomregninger som gjøres opp årlig.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	31.12.22	31.12.21
3299 Andre driftsinntekter	67 878	0
Sum	67 878	0

Andre inntekter er viderefakturerte kostnader ikke godkjent av styret.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 2 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.22	31.12.21
5000 Lønnskostnader	22 251	0
5092 Feriepenger beregnet	2 781	0
5100 Lønn ansatte	72 253	96 754
5110 Feriepenger	8 974	12 048
5330 Styrehonorar	122 000	122 000
5800 Refusjon sykepenger	-150	-1 200
5805 Ref sykepenger	-150	-1 200
5899 Motkonto 5805	150	1 200
5400 Arbeidsgiveravgift	22 934	23 061
5401 Arb.giv.avg. avs. feriepenger	951	1 277
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	295	0
5901 Gaver/blomster/gavekort	0	612
Sum	252 289	254 552

Det er ansatt en vaktmester i borettslaget samt en vaskehjelp. Dette utgjør samlet 0,37 årsverk.

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	31.12.22	31.12.21
6701 Honorar revisjon	8 580	9 553
Sum	8 580	9 553

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	31.12.22	31.12.21
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	147 115	161 611
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	4 945
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	168 966	233 025
6695 Forsikringsskadesaker	29 517	6 000
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	187 200	187 200
Sum	532 797	592 782

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 5 - Andre tjenester

	31.12.22	31.12.21
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	48 208	50 824
6790 Annen fremmed tjeneste	79 755	15 211
Sum	127 963	66 035

Andre fremmede tjenester kr 79 755 er kostnader styreportal, utsending ligningspapirer, juridisk bistand, leie av infrastruktur el-bil og skadedyrkontroll..

Note 6 - Forsikring

	31.12.22	31.12.21
7500 Forsikringspremie	173 595	151 809
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 407	4 745
Sum	179 002	156 554

Note 7 - Kommunale avgifter

	31.12.22	31.12.21
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	766 854	664 737
7760 Eiendomskatt	177 268	205 172
7764 Feieavgift	0	2 925
Sum	944 122	872 834

Note 8 - Andre driftskostnader

	31.12.22	31.12.21
7400 Kontingent, fradragsberettiget	500	500
7420 Gave, fradragsberettiget	1 164	0
7720 Generalforsamling	8 271	12 169
7740 Øredifferanser	2	-1
7770 Bank og kortgebyrer	4 065	3 658
Sum	14 002	16 326

Note 9 - Bygninger og tomter

	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 460 303	7 109 307	286 793
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 460 303	7 109 307	286 793
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 460 303	7 109 307	286 793



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 9 - Bygninger og tomter

Anskaffelsesår :	1970	2003	2009
Antatt levetid i år :			

Kostpris for bygningene i 1970 var kr 6.016.099. Det er i tillegg aktivert kr 6.896.280 i påkostninger - jfr. årsberetningen for spesifisering av påkostningene. Etter regnskapsregeler som gjaldt frem til 1989 ble bygninger avskrevet. Akkumulerte avskrivninger er trukket ut med kr 2.446.076 Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. I 2012 ble en del av tomten solgt. Kjøpesummen for tomten i 1970 var kr. 6.000 og var en del av kostpris bygninger. Bokført verdi bygninger er da redusert med dette beløpet.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 10 - Anleggsmidler

	Gressklipper Rider	Lyktestolper	Lysmaster	Lyktestolper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	97 148	100 000	155 873	0
Årets tilgang :	0	0	0	62 975
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	97 148	100 000	155 873	62 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 477	64 999	87 678	3 149
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 671	35 001	68 195	59 826
Årets avskrivninger :	9 715	5 000	7 794	3 149
Anskaffelsesår :	2020	2009	2011	2022
Antatt levetid i år :	10	20	20	5

Note 11 - Avsetning for forpliktelser

Vedlikeholdsfond er opprettet 01.01.21, egen bankkonto med saldo pr 31.12.22 på kr. 374.400,-.
Hver enkelt enhet i borettslaget innbetaler via felleskostnadene till vedlikeholdsfondet hver måned, fordelt etter husleiebrøk.
Vedlikeholdsfondet er ikke benyttet i 2022.

Note 12 - Borettsinnskudd

	31.12.22	31.12.21
2250 Borettsinnskudd	592 200	592 200
Sum	-592 200	-592 200

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.



Thoresheimen Brl 950 880 635

Note 13 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av tidligere lån, rehabilitering av tak
Lånenummer:	12139947612
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 947 377
Avdrag i perioden:	277 037
Lånesaldo 31.12:	11 670 340
Saldo 5 år frem i tid:	10 401 277

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139947612	18	179 198	3 225 564
	6	157 026	942 156
	24	151 559	3 637 416
	6	132 728	796 368
	24	127 868	3 068 832

Note 14 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 12.262,540,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.22 en bokført verdi på kr 18.019.425,-



14. Årsresultat uspesifisert med noter og riktige disponible midler.pdf
for Thoresheimen Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thoresheimen Brl

Styreleder	Glenn Roar Melbye (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Geir Hage (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Stig Georg Nerdrum (sign.)	19.03.2023



BDO AS
Storgata 26
2212 Kongsvinger

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thoresheimen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thoresheimen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

Kongsvinger, 24.03.2023
BDO AS

Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor