



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	999 286 658
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET THORAGÅRDEN
Forretningsadresse:	c/o Boligbyggelaget TOBB Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

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:	Ragnvald Håbjørg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2024

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, 15.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 357 338	2 013 869
Sum inntekter		2 357 338	2 013 869
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-60 463	-60 245
Annen driftskostnad	4,5,6	-2 102 009	-1 879 495
Sum kostnader		-2 162 473	-1 939 740
Driftsresultat		194 865	74 129
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		49 195	27 345
Netto finans		49 195	27 345
Ordinært resultat før skattekostnad		244 060	101 474
Ordinært resultat etter skattekostnad		244 060	101 474
Årsresultat	7,10	244 060	101 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 060	101 474
Sum overføringer og disponeringer		244 060	101 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	7,9	855 150	250 271
Sum finansielle anleggsmidler		855 150	250 271
Sum anleggsmidler		855 150	250 271
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	93 718	14 756
Andre fordringer	8	35 894	18 736
Sum fordringer		129 612	33 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	283 296	719 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 908	753 229
Sum omløpsmidler		412 908	753 229
SUM EIENDELER		1 268 058	1 003 500
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7,10	1 052 283	808 222
Sum opptjent egenkapital		1 052 283	808 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 052 283	808 222
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	7,11	50 000	50 000
Sum avsetninger for forpliktelser		50 000	50 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		50 000	50 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 229	100 889
Skyldige offentlige avgifter		-2	23 594
Annen kortsiktig gjeld		82 548	20 795
Sum kortsiktig gjeld		165 775	145 278
Sum gjeld		215 775	195 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 058	1 003 500



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498050

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 286 658
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET THORAGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Ragnvald Håbjørg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 999 286 658
EIERSEKSJONSSAMEIET THORAGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 357 338	2 013 869
Sum inntekter		2 357 338	2 013 869
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-60 463	-60 245
Annen driftskostnad	4,5,6	-2 102 009	-1 879 495
Sum kostnader		-2 162 473	-1 939 740
Driftsresultat		194 865	74 129
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		49 195	27 345
Netto finans		49 195	27 345
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		244 060	101 474
Årsresultat	7,10	244 060	101 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 060	101 474
Sum overføringer og disponeringer		244 060	101 474



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	50 000	50 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	83 229	100 889
Skyldige offentlige avgifter	-2	23 594
Annen kortsiktig gjeld	82 548	20 795
Sum kortsiktig gjeld	165 775	145 278
Sum gjeld	215 775	195 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 268 058	1 003 500



Organisasjonsnr: 999 286 658
EIERSEKSJONSSAMEIET THORAGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



Eierseksjonssameiet Thoragården - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 191 207	1 854 288	2 191 335	2 353 985
Tillegg vedlikeholdsfond		100 032	100 032	100 000	25 000
Andre driftsinntekter	1	66 099	59 549	41 800	61 000
Sum driftsinntekter		2 357 338	2 013 869	2 333 135	2 439 985
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 663	-7 445	-9 715	-7 445
Styrehonorar	3	-52 800	-52 800	-68 900	-70 800
Forretningsførerhonorar		-60 971	-58 726	-60 840	-64 100
Honorar administrative tjenester		-30 309	0	-16 350	-30 900
Eksterne honorar	4	-29 333	-9 031	-25 700	-14 700
Drifts- og serviceavtaler	5	-134 477	-672 558	-166 200	-174 100
Vaktmestertjenester		-382 446	0	-363 200	-381 300
Renholdstjenester		-136 350	0	-62 000	-65 100
Løpende vedlikehold		-139 936	-149 556	-100 000	-154 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-85 000
Elektroniske fellesavtaler		-123 162	-180 415	-153 900	-171 600
Forsikring		-122 282	-134 864	-156 800	-163 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-131 209	-125 073	-126 800	-133 800
Energi, felles		-808 044	-534 281	-750 000	-800 000
Andre driftsutgifter	6	-3 490	-14 991	-25 500	-3 600
Sum driftskostnader		-2 162 473	-1 939 740	-2 185 905	-2 319 445
DRIFTSRESULTAT		194 865	74 129	147 230	120 540
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		49 195	27 345	3 500	50 200
Netto finansposter		49 195	27 345	3 500	50 200
Resultat før skattekostnad		244 060	101 474	150 730	170 740
Ordinært resultat etter skatt		244 060	101 474	150 730	170 740
ÅRSRESULTAT	7, 10	244 060	101 474	150 730	170 740
Disponering av totalresultat:		244 060	101 474	150 730	170 740
Overført til annen egenkapital		188 942	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-98 526	0	0
Overført til vedlikeholdsfond		55 118	200 000	0	0

Org.nr: 999 286 658 - 768



Eierseksjonssameiet Thoragården - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	7, 9	855 150	250 271
Sum anleggsmidler		855 150	250 271
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	93 718	14 756
Mellomregning Klare Finans	8	0	4 758
Opptjente renter	8	35 894	13 978
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	283 296	719 737
Sum omløpsmidler		412 908	753 229
SUM EIENDELER		1 268 058	1 003 500

Org.nr: 999 286 658 - 768



Eierseksjonssameiet Thoragården - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	7, 10	855 150	800 032
Annen egenkapital	10	197 133	8 190
Sum egenkapital		1 052 283	808 222
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 11	50 000	50 000
Sum avsetninger og forpliktelser		50 000	50 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 229	100 889
Skyldig off. myndigheter		-2	23 594
Forskudd kunder		0	4 576
Påløpte kostnader		82 548	16 037
Annen kortsiktig gjeld		0	182
Sum kortsiktig gjeld		165 775	145 278
Sum gjeld		215 775	195 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 058	1 003 500

Sted: _____, dato: _____

Ragnvald Håbjørg
Leder

Kjellrun Solem
Styremedlem

Stine Lefstad Blekkan
Styremedlem

Terje Bye
Styremedlem

Org.nr: 999 286 658 - 768



Eierseksjonssameiet Thoragården - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Utleie av utstyr og areal	66 099	59 549
Sum andre inntekter	66 099	59 549



Eierseksjonssameiet Thoragården - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 445	7 445
Reisekostnader	218	0
Sum personalkostnader	7 663	7 445

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	52 800	52 800

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	9 031
Fakturerte tjenester	19 358	0
Teknisk rådgivning	1 613	0
Sum eksterne honorarer	29 333	9 031

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder oppfølging bestilling nye brannslukkere, levering nye o-planer.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	8 801
Avtale om vaktmestertjenester	0	233 225
Avtale om vintervedlikehold	0	96 810
Avtale om renholdstjenester	0	135 306
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	0	41 066
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	50 690	11 875
Avtale om parkeringskontroll	36 100	36 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	47 687	109 475
Sum drifts- og serviceavtaler	134 477	672 558

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Org.nr: 999 286 658 - 768



Eierseksjonssameiet Thoragården - Noter 2023

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Gaver	350	0
Generalforsamling/årsmøte	1 417	0
Bankgebyrer	591	708
Andre gebyrer	1 132	1 784
Sum andre driftsutgifter	3 490	14 991

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	607 951	506 477
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	244 060	101 474
Overført øremerkede midler	-604 879	0
Årets endring i disponible midler	-360 818	101 474
Disponible midler i periodens slutt	247 133	607 951
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	250 271	250 271
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	604 879	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	855 150	250 271
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	-800 032	-600 032
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-50 000	-50 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets avsetning til vedlikeholdsfond	-55 118	-200 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-905 150	-850 032
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	197 133	8 190

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.



Eierseksjonssameiet Thoragården - Noter 2023

Note 9 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	855 150	250 271
Sum øremerkede bankinnskudd	855 150	250 271
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9	16 159
Bankinnskudd	283 287	703 578
Sum bankinnskudd	283 296	719 737

Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	808 222	706 748
Annen egenkapital 01.01	8 190	106 716
Årets resultat	188 942	-98 526
Annen egenkapital 31.12	197 133	8 190
Vedlikeholdsfond 01.01	800 032	600 032
Avsatt til vedlikeholdsfond	55 118	200 000
Vedlikeholdsfond 31.12	855 150	800 032
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 052 283	808 222

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	50 000	50 000
Sum avsetninger	50 000	50 000



Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Thoragården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Thoragården

Styreleder	Ragnvald Håbjørg (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Kjellrun Solem (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Stine Lefstad Blekkan (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Terje Bye (sign.)	03.05.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Thoragården

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Thoragården.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med 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 sameiet 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 sameiets 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SFE8V-25MJN-60LSE-C734W-VVPU1-10815



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-09 06:27:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SFE8V-25MJN-60LSE-C734W-WPU1-TQ815

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>