



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 224 681
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORESENSGATES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

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: Tom Chr. Warhuus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 225 328	2 029 984
Sum inntekter		2 225 328	2 029 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2	75 271	66 402
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 880	12 880
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 675 803	1 512 666
Sum kostnader		1 763 953	1 591 949
Driftsresultat		461 376	438 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 137	39
Sum finansinntekter		6 137	39
Annen rentekostnad		187 372	136 706
Sum finanskostnader		187 372	136 706
Netto finans		181 235	136 667
Ordinært resultat før skattekostnad		280 139	301 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 139	301 369
Årsresultat		280 141	301 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 141	301 369
Sum overføringer og disponeringer		280 141	301 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 135 525	5 135 525
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	115 918	128 797
Sum varige driftsmidler		5 251 443	5 264 322
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	12	27 140	27 140
Sum finansielle anleggsmidler		27 140	27 140
Sum anleggsmidler		5 278 583	5 291 463
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 267	9 194
Andre fordringer	13,14	112 678	156 451
Sum fordringer		127 945	165 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 402	601 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 402	601 265
Sum omløpsmidler		795 348	766 910
SUM EIENDELER		6 073 931	6 058 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 355 365	-1 635 506
Sum opptjent egenkapital		-1 358 965	-1 639 106
Sum egenkapital	15	-1 355 365	-1 635 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	6 887 611	7 139 216
Øvrig langsiktig gjeld		388 475	388 475
Sum annen langsiktig gjeld		7 276 086	7 527 691
Sum langsiktig gjeld		7 276 086	7 527 691
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 502	122 296
Skyldige offentlige avgifter		0	251
Annen kortsiktig gjeld	17	21 707	43 640
Sum kortsiktig gjeld		153 209	166 187
Sum gjeld		7 429 296	7 693 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 073 931	6 058 373
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	7 276 086	7 527 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472510

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 224 681
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THORESENSGATES BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

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: Tom Chr. Warhuus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 950 224 681
THORESENSGATES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 225 328	2 029 984
Sum inntekter		2 225 328	2 029 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2	75 271	66 402
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 880	12 880
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 675 803	1 512 666
Sum kostnader		1 763 953	1 591 949
Driftsresultat		461 376	438 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 137	39
Sum finansinntekter		6 137	39
Annen rentekostnad		187 372	136 706
Sum finanskostnader		187 372	136 706
Netto finans		181 235	136 667
Ordinært resultat før skattekostnad		280 139	301 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 139	301 369
Årsresultat		280 141	301 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 141	301 369
Sum overføringer og disponeringer		280 141	301 369



Organisasjonsnr: 950 224 681
THORESENSGATES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 135 525	5 135 525
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	115 918	128 797
Sum varige driftsmidler		5 251 443	5 264 322

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	12	27 140	27 140
Sum finansielle anleggsmidler		27 140	27 140

Sum anleggsmidler		5 278 583	5 291 463
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		15 267	9 194
Andre fordringer	13,14	112 678	156 451
Sum fordringer		127 945	165 645

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 402	601 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 402	601 265

Sum omløpsmidler		795 348	766 910
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 073 931	6 058 373
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-1 355 365	-1 635 506
-------------------	--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital		-1 358 965	-1 639 106
Sum egenkapital	15	-1 355 365	-1 635 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	6 887 611	7 139 216
Øvrig langsiktig gjeld		388 475	388 475
Sum annen langsiktig gjeld		7 276 086	7 527 691
Sum langsiktig gjeld		7 276 086	7 527 691
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 502	122 296
Skyldige offentlige avgifter		0	251
Annen kortsiktig gjeld	17	21 707	43 640
Sum kortsiktig gjeld		153 209	166 187
Sum gjeld		7 429 296	7 693 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 073 931	6 058 373
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	7 276 086	7 527 691



Organisasjonsnr: 950 224 681
THORESENSGATES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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



Årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	600 723	561 454
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	280 141	301 369
Tilbakeføring av avskrivning	12 880	12 880
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-251 605	-274 980
B. Årets endring disponible midler	41 416	39 268
C. Disponible midler	642 138	600 723
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	15 267	9 194
Forskuttering forsikringssaker	0	11 580
Andre kortsiktige fordringer	402	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	106 399	99 619
Andre forskuddsbet. kostnader	5 877	45 252
Driftskonto	667 402	601 265
Leverandører	-131 502	-122 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-251
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 491	-763
Mellomregning finansieringsforetak	-15 267	-4 246
Påløpte energikostnader	-4 949	-33 611
Forskudd / overdekning	0	-5 020
Disponible midler	642 138	600 723

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 225 328	1 990 984	2 182 400	2 302 200
Sum leieinntekt		2 225 328	1 990 984	2 182 400	2 302 200
Annen inntekt					
Tilskudd		0	39 000	0	0
Sum annen inntekt		0	39 000	0	0
Sum inntekt		2 225 328	2 029 984	2 182 400	2 302 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	13 271	14 402	11 700	13 400
Styrehonorar	2	62 000	52 000	61 000	62 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	12 880	12 880	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	192 994	204 043	200 000	202 000
Kostnad eiendom/lokale	5	289 507	294 403	350 800	332 700
Kommunale avgifter/renovasjon	6	445 404	421 364	436 000	475 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	20 720	3 993	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	9	310 949	192 332	275 000	299 000
Revisjonshonorar		5 341	5 176	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		93 470	90 134	93 500	97 000
Andre honorar	10	10 199	19 975	9 000	9 000
Kontorkostnad		684	648	3 000	0
TV/bredbånd		183 890	167 540	188 000	202 000
Kontingent og gaver		10 800	11 771	10 800	10 800
Forsikring		101 801	94 284	102 100	109 400
Andre kostnader	11	4 419	1 378	5 000	4 900
Sum kostnad		1 763 953	1 591 949	1 763 400	1 835 200
Driftsresultat		461 376	438 035	419 000	467 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 137	39	1 000	1 000
Rentekostnad		187 372	136 706	145 000	218 000
Netto finansposter		181 235	136 667	144 000	217 000
Årsresultat		280 141	301 369	275 000	250 000
Overført til/fra annen egenkapital		280 141	301 369	0	0
SUM OVERFØRINGER		280 141	301 369	0	0



Balanse 2022 Thoresensgates Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	2 472 575	2 472 575
Påkostninger	3	2 012 500	2 012 500
Garasjer	3	650 450	650 450
Andre driftsmidler	3	115 918	128 797
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	27 140	27 140
Sum anleggsmidler		5 278 583	5 291 463
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 267	9 194
Fordringer skader	13	0	11 580
Andre kortsiktige fordringer	14	402	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 276	144 871
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		667 402	601 265
Sum omløpsmidler		795 348	766 910
SUM EIENDELER		6 073 931	6 058 373



Balanse 2022 Thoresensgates Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 358 965	-1 639 106
Sum opptjent egenkapital		-1 358 965	-1 639 106
Sum egenkapital	15	-1 355 365	-1 635 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	6 887 611	7 139 216
Borettsinnskudd		388 475	388 475
Sum langsiktig gjeld		7 276 086	7 527 691
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 020
Leverandørgjeld		131 502	122 296
Skyldig off. myndigheter		0	251
Påløpne renter		1 491	763
Annen kortsiktig gjeld	17	20 216	37 857
Sum kortsiktig gjeld		153 209	166 187
Sum gjeld		7 429 296	7 693 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 073 931	6 058 373
Pantstillelser	18	7 276 086	7 527 691

Sted: _____

Dato: _____

Tom Chr. Warhuus
StyrelederMarit Haugen
StyremedlemHeidi Sørli
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 643 328	1 462 752
3609 Leie parkering	37 200	36 750
3617 Renhold fellesarealer	81 216	76 896
3618 Leietillegg strøm	23 376	3 322
3650 Innkrevde felleskostn. renter	178 416	135 432
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	261 792	275 832
Sum	2 225 328	1 990 984

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	3 969	6 451
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	3 969	4 393
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-3 969	-4 393
5400 Arbeidsgiveravgift	9 302	7 951
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	62 000	52 000
Sum	75 271	66 402

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger inkl. tomt	Påkostninger	Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	650 450	2 472 575	2 012 500	193 196
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	650 450	2 472 575	2 012 500	193 196
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	77 278
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	650 450	2 472 575	2 012 500	115 918
Årets avskrivninger :	0	0	0	12 880
Anskaffelsesår :	1998	1960	2012	2016
Antatt levetid i år :				15

Borettslaget består av 36 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 128, b.nr 440 i Horten kommune. Eiertomt på 5 030 kvm, som utgjør kr 445 064,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561914.



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	42 687	35 994
6290 Strøm varmpumpeanlegg	150 307	168 049
Sum	192 994	204 043

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6315 Faste kostnader servicesentraler	153 507	147 671
6360 Annet renhold	396	0
6361 Fast renhold	84 630	76 979
6391 Snømaking/strøing/feiling	43 688	60 483
6392 Containerleie/tømming	6 021	9 271
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	1 264	0
Sum	289 507	294 403

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	445 404	421 364
Sum	445 404	421 364

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 gjelder bevar hms årlig lisens.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 093	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 067	3 532
6552 Driftsmateriell	560	461
Sum	20 720	3 993



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	33 722	5 599
6603 Vedlikehold elektro	152 966	2 814
6607 Vedlikehold bad	0	14 515
6608 Vedlikehold varmeanlegg	22 449	30 081
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	18 125	65 164
6617 Vedlikehold brannvernustyr	14 375	14 375
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	2 919
6642 Snekkerarbeid	15 213	21 365
6644 Fasade/balkonger	0	35 500
6663 Vedlikehold ventilasjon	44 100	0
Sum	310 949	192 332

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).
Konto 6603: montering komfyrvakter, internkontroll, feilsøking, reparasjon lampe, montering lampe.
Konto 6613: beskjæring og reparasjon gjerde.

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 199	9 194
6730 Teknisk honorar	0	10 781
Sum	10 199	19 975

Konto 6714: nøkkelavtale, godkjenning av nye andelseiere og lønnsavtale.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 148	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 875	0
7770 Betalingskostnader	961	984
7773 Omkostninger innkreving	417	394
7790 Andre kostnader	19	0
Sum	4 419	1 378

Note 12 - Aksjer og andeler

Dette er borettslagets andel i Sameiet Horten Vaktmestersentral.

Note 13 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikringsaker.



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	402	0
Sum	402	0

Konto 1570: vidarefakturering elbillading.



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
Sum innskutt egenkapital	3 600	0	3 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 639 106	280 141	-1 358 965
Sum opptjent egenkapital	-1 639 106	280 141	-1 358 965
Sum egenkapital	-1 635 506	280 141	-1 355 365

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering
Låne nummer:	12125137154
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	9 200 000
Lånesaldo 01.01:	7 139 216
Avdrag i perioden:	251 605
Lånesaldo 31.12:	6 887 611
Saldo 5 år frem i tid:	5 662 584

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125137154	36	191 323	6 887 628



Noter årsregnskap 2022 Thoresensgates Borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	4 949	33 611
2985 Mellomregning finansieringsforetak	15 267	4 246
Sum	20 216	37 857

Konto 2937 gjelder fakturaer fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	6 887 611
Innskuddskapital	388 475
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 276 086
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 135 525

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Thoresensgates Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thoresensgates Borettslag

Styreleder	Tom Chr. Warhuus (sign.)	16.02.2023
Styremedlem	Marit Haugen (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Heidi Sørli (sign.)	15.02.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Thoresensgates Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thoresensgates Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Thoresensgates Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 27. februar 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor