



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 230 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 377 840	1 299 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 377 840</b>	<b>1 299 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	42 217
Annen driftskostnad		1 750 227	1 215 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 807 277</b>	<b>1 257 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-429 437</b>	<b>42 481</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 642	17 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 642</b>	<b>17 695</b>
Annen finanskostnad		13 613	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 613</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 029</b>	<b>17 695</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-421 408	60 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 035 927	78 035 927
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 835	56 159
Sum fordringer		22 835	56 159
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		894 912	814 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 912	814 915
Sum omløpsmidler		917 747	871 074
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 953 674</b>	<b>78 907 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 615 110	1 193 702
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 615 110</b>	<b>-1 193 702</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 530 110</b>	<b>-1 108 702</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		356 907	
Øvrig langsiktig gjeld		79 582 989	79 582 989
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 939 896</b>	<b>79 582 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 939 896</b>	<b>79 582 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119	
Leverandørgjeld		528 305	420 650
Annen kortsiktig gjeld		15 464	12 064
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>543 888</b>	<b>432 714</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 483 784</b>	<b>80 015 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 953 674</b>	<b>78 907 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446295

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 230 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 912 230 465  
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 377 840	1 299 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 377 840</b>	<b>1 299 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	42 217
Annen driftskostnad		1 750 227	1 215 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 807 277</b>	<b>1 257 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-429 437</b>	<b>42 481</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 642	17 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 642</b>	<b>17 695</b>
Annen finanskostnad		13 613	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 613</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 029</b>	<b>17 695</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-421 408	60 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>



Organisasjonsnr: 912 230 465  
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 835	56 159
Sum fordringer		22 835	56 159
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 912	814 915
Sum omløpsmidler		917 747	871 074
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 953 674</b>	<b>78 907 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 615 110	1 193 702



Sum opptjent egenkapital	-1 615 110	-1 193 702
Sum egenkapital	-1 530 110	-1 108 702
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	356 907	
Øvrig langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
Sum annen langsiktig gjeld	79 939 896	79 582 989
Sum langsiktig gjeld	79 939 896	79 582 989
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	119	
Leverandørgjeld	528 305	420 650
Annen kortsiktig gjeld	15 464	12 064
Sum kortsiktig gjeld	543 888	432 714
Sum gjeld	80 483 784	80 015 703
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 953 674</b>	<b>78 907 000</b>



Organisasjonsnr: 912 230 465  
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7764

TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 15:00 og lukker 13. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7764>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Jesper Brunell er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Liv Rasmussen og William Richard Sætren er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 7764 Årsregnskap 2024.pdf

2. 7764 Teglverksgata 2 Borettslag.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret har gleden av å foreslå Magne A. Eriksen som ny styreleder i Teglverksgata 2 borettslag. Etter en grundig vurdering er styret overbevist om at Magne har de nødvendige kvalifikasjonene, erfaringen og personlige egenskapene for å lede borettslaget på en trygg og effektiv måte i tiden fremover.

Magne er 44 år gammel, utdannet byggingeniør og besitter en solid kompetanse innen både bygg og økonomi, og spesielt murgårdsbebyggelse. Han har omfattende og relevant styreledererfaring fra Borettslaget Miljøgaten I i Gamlebyen, et borettslag av tilsvarende størrelse som vårt, hvor han har vært styreleder i over 10 år.

I sin tid som styreleder i Miljøgaten I har Magne opparbeidet seg bred erfaring med forvaltning av borettslaget, herunder vedlikehold og rehabilitering av bygg, inkludert piper, fasade og fellesarealer. Han har også hatt ansvar for økonomistyring, kommunikasjon med andelseierne, og håndtering av diverse saker. Videre har han ledet og vært ansvarlig for flere større prosjekter, som omlegging av tak, fasaderehabilitering og andre utbedringer på bygg og fasade, brannsikring, utbedring av trappeløp og belysning, kontakt med entreprenører, offentlige instanser og advokater for å nevne noe. Vedlagt ligger Magne sin CV for mer utfyllende informasjon.

Under befaringen i vårt borettslag ga Magne et svært profesjonelt og tillitsvekkende inntrykk. Han fremstår som en engasjert og løsningsorientert person som verdsetter godt samarbeid. Magne understreker viktigheten av god og tydelig informasjon til andelseiere og beboere som en nøkkel til godt styrearbeid.



Utover sin erfaring fra borettslagsstyre, er Magne også leder av Kontrollutvalget i Sagene IF og har hatt ulike styreverv i det private og for ideelle. Nåværende jobb er som daglig leder i BorealEx, et firma som blant annet jobber med prosjektledelse og prosjektrådgivning. Videre er Magne kampleder og dommerveileder i innebandy og er meddommer i Borgarting lagmannsrett. Dette brede samfunnsengasjementet og ledererfaringen styrker ytterligere hans kandidatur.

Styret er trygge på at Magne A. Eriksen har den nødvendige kompetansen og erfaringen som skal til for å sikre en trygg og effektiv drift av borettslaget fremover. Som styreleder vil Magne fokusere på å ivareta borettslagets interesser, sørge for effektiv drift og bidra til et godt samarbeid mellom styret, beboerne og andre relevante aktører. Arbeidet vil omfatte blant annet ledelse av styremøter, tydelig kommunikasjon med beboere, aktiv oppfølging av vedlikehold, ansvarlig økonomisk styring og innhenting av nødvendige anbud.

Styrehonoraret for Magne er satt til kr 40 000 per år, i tillegg til arbeidsgiveravgift og et engangs formidlingshonorar til Styre&Ledelse. Styret har ikke mottatt andre kandidater til styreledervervet, og vi anbefaler derfor årsmøtet til å støtte styrets forslag om å velge Magne A. Eriksen som ny styreleder i Teglverksgata 2 borettslag.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Amund Eriksen  
Ekstern styreleder. Se styrets innstilling i saken.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Rasmussen
- William Richard Sætren

## **Vedlegg**

1. CV\_Magne Amund Eriksen\_BRL.pdf



## TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

### 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>438 360</b>	<b>378 184</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-421 408	60 176
Tillegg for nye langsiktige lån	15	360 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 093	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-64 501</b>	<b>60 176</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>373 859</b>	<b>438 360</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		917 747	871 074
Kortsiktig gjeld		-543 888	-432 714
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>373 859</b>	<b>438 360</b>



### TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 377 840	1 299 844	1 360 000	1 469 000
Andre inntekter		0	0	0	440 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 377 840</b>	<b>1 299 844</b>	<b>1 360 000</b>	<b>1 909 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 217	-5 217	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-37 000	-37 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 834	-6 943	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-50 290	-47 760	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-8 330	-5 500	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-563 493	-118 957	-134 000	-583 500
Forsikringer		-87 079	-67 040	-74 000	-104 000
Festeavgift		-711 914	-679 530	-700 000	-741 000
Kommunale avgifter	8	-201 710	-184 709	-215 000	-220 500
Energi/fyring		-30 524	-32 510	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 196	-60 784	-71 196	-71 200
Andre driftskostnader	9	-19 856	-11 413	-15 990	-13 430
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 807 277</b>	<b>-1 257 363</b>	<b>-1 373 403</b>	<b>-1 893 680</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-429 437</b>	<b>42 481</b>	<b>-13 403</b>	<b>15 320</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 642	17 695	9 000	18 000
Finanskostnader	11	-13 613	0	0	-22 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 029</b>	<b>17 695</b>	<b>9 000</b>	<b>-4 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-421 408</b>	<b>60 176</b>	<b>-4 403</b>	<b>10 720</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-421 408	0		
Reduksjon udekket tap		0	60 176		



### TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	78 035 927	78 035 927
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 035 927</b>	<b>78 035 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		183	266
Forskuddsbetalte kostnader		6 165	5 882
Energiavregning	13	16 487	50 011
Driftskonto OBOS-banken		595 076	525 538
Sparekonto OBOS-banken		299 836	289 377
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>917 747</b>	<b>871 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 953 674</b>	<b>78 907 000</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Udekket tap	14	-1 615 110	-1 193 702
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 530 110</b>	<b>-1 108 702</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	356 907	0
Borettsinnskudd	16	79 582 989	79 582 989
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>79 939 896</b>	<b>79 582 989</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 464	12 064
Leverandørgjeld		528 305	420 650
Påløpte renter		119	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>543 888</b>	<b>432 714</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 953 674</b>	<b>78 907 000</b>
Pantstillelse	17	159 410 978	159 160 978
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Jesper Brunell

Liv Rasmussen

William Richard Sætren

**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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	983 820
Felleskostnader	304 776
Kabel-TV	71 196
Eiendomsskatt	8 456
Lån	9 592
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 377 840</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 834.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 330
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 330</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 000
Drift/vedlikehold VVS	-323 851
Drift/vedlikehold elektro	-54 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 175
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 721
Kostnader dugnader	-1 861
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-563 493</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 458
Kommunale avgifter	-193 252
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-201 710</b>

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

Lyspærer og sikringer	-600
Andre fremmede tjenester	-12 812
Andre kontorkostnader	-2 034
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 281
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 856</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	882
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 032
Andre renteinntekter	53
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 642</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 613
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 613</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Bygning	78 035 927
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>78 035 927</b>

Tomten er festet av Teglverkstomta AS.

Gnr.227/bnr.400

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

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-144 948
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-144 948</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	706
Fjernvarme	160 070
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>160 776</b>

Staksavregning utflyttet beboer	659
---------------------------------	-----

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>16 487</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-360 000

Nedbetalt i år

3 093

-356 907**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-356 907****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013

-79 582 989

**SUM BORETTSINNSKUDD****-79 582 989****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

79 582 989

Pantelån

356 907

**TOTALT****79 939 896**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

78 035 927

**TOTALT****78 035 927**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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 borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 08:05:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E3CWV-G1BSM-8BUUK-N2BDU-JH5CC-47O4O

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Magne Amund Eriksen



Schweigaards gate 86, 0656 Oslo  
Tlf.: +47 95 797 666 | magneriksen@gmail.com  
født: 26. januar 1981

Jeg er en engasjert og løsningsorientert person med solid kompetanse innen bygg og økonomi. Jeg verdsetter godt samarbeid og har stor tro på at felles innsats og gode relasjoner skaper de beste resultatene. Viktig at oppgaver og prosesser håndteres profesjonelt og i samarbeid med andre, med løsninger som er bærekraftige og praktiske. God og tydelig informasjon til andelseiere og beboere er for meg nøkkelen til godt styrearbeid.

## Kompetanse

Styreleder Borettslag	Styreleder 10+ år Borettslaget Miljøgaten I Forvaltning av borettslaget, vedlikehold og rehabilitering av bygg, piper, fasade og fellesarealer, økonomistyring, kommunikasjon med andelseierne, håndtering av saker, utbygging av råloft til leiligheter, omlegging av tak, brannvern
Leder Kontrollutvalg	Leder 5+ år Kontrollutvalget Sagene IF Påse at Sagene If drives i samsvar med regelverk og vedtak, forsvarlig forvaltning av styret og administrasjonen, økonomistyring, rapportering til årsmøtet, revisjon
Styremedlem	Hatt ulike styreverv i det private og for forening
Annet	Nåværende stilling er daglig leder i BorealEx 7+ år Innebandydommer Oslo og Akershus Bandykrets 10+ år meddommer Borgarting lagmannsrett

## Utførte prosjekter i borettslag

Utbygging av råloft til leiligheter	Omlegging av tak
Fasaderehabilitering og andre utbedringer på bygg og fasade	Renovering av bad, inkludert sanering av hussopp og reparasjon av bjelker
Brannsikring av dører og rørsjakter	Installasjon av seriekoblet brannalarmanlegg
Installert nytt callinganlegg	Spyling av avløpsrør
Bygging av balkonger	Radonmåling med tilhørende tiltak
Utbedring av trappeløp	Belysning og oppgradering av bakgård

## Utdanning

Aug 2013 – Juni 2016	Bachelor ingeniør bygg – Teknisk planlegging Oslo Metropolitan University, Oslo og Queensland University of Technology, Brisbane (Australia)
Aug 2005 – Okt 2006	MSc i internasjonal markedsføring og ledelse Handelshøyskolen BI, Oslo
Aug 2001 – Juni 2005	Bachelor i eksportmarkedsføring Handelshøyskolen BI, Oslo, Leeds Metropolitan University, Leeds (UK) og London South Bank University, London (UK)



## Erfaring

Sep 2023 -	Daglig leder, BorealEx, Mo i Rana
Des 2021 – Aug 2023	Konsulent for forretnings- og prosjektledelse, Selvstendig næringsdrivende, Oslo
Mai 2019 – Nov 2020	Consumer agent, Webhelp, Barcelona (Spain)
Sep 2013 – Apr 2019	Markeds- og prosjektkonsulent, Selvstendig næringsdrivende, Oslo
Mai 2012 – Aug 2013	Saksbehandler Back Office, NAF Assistanse, Oslo
Jan 2011 – Apr 2012	Kundebehandler, NAF Assistanse, Oslo
Aug 2010 – Okt 2010	Prosjektkoordinator, Eniro Norge, Oslo
Mar 2007 – Nov 2009	Account manager, Dun & Bradstreet Norway, Oslo
Des 2001 – Feb 2007	Låsansvarlig, deltid, ICA Steen & Strøm, Oslo
Aug 2000 - Aug 2001	Assisterende butikksjef, Rimi Waldemar Thranes gate, Oslo
Aug 1999 - Juni 2000	Kassamedarbeider, Rimi Waldemar Thranes gate, Oslo

## Referanser

Gro Ladegård	Styremedlem Borettslaget Miljøgaten I, tlf.: +47 924 08 441
Olav Ingolfsland	Daglig leder Francke Bygg AS, tlf.: +47 950 49 094
Dag Ø. Eriksen	Styreleder BorealEx AS, tlf.: +47 948 07 505
Andreas Stryni	Styremedlem Borettslaget Miljøgaten 1, tlf.: +47 482 83 315



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.25

Selskapsnummer: 7764 Selskapsnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Jesper Brunell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Liv Rasmussen og William Richard Sætren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Magne Amund Eriksen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Liv Rasmussen

William Richard Sætren



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.