



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 384 461
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Anders Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	2 593 130	2 650 137
Sum inntekter		2 593 130	2 650 137
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	68 460	62 755
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 061 583	884 127
Sum kostnader		1 130 045	946 881
Driftsresultat		1 463 085	1 703 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 178	4 676
Sum finansinntekter		1 178	4 676
Annen rentekostnad		240 799	314 003
Sum finanskostnader		240 799	314 003
Netto finans		-239 621	-309 327
Ordinært resultat før skattekostnad		1 223 466	1 393 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 223 466	1 393 928
Årsresultat		1 223 464	1 393 929
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 223 464	1 393 929
Sum overføringer og disponeringer		1 223 464	1 393 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	51 905 002	51 905 002
Sum varige driftsmidler		51 905 002	51 905 002
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 000 056	926 285
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 056	926 285
Sum anleggsmidler		52 905 058	52 831 287
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	9 265
Andre fordringer		133 750	134 333
Sum fordringer		133 750	143 598
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 541	565 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 541	565 994
Sum omløpsmidler		548 291	709 591
SUM EIENDELER		53 453 349	53 540 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	120 000	120 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	10 107 474	8 884 010
Sum opptjent egenkapital		10 107 474	8 884 010
Sum egenkapital		10 227 474	9 004 010
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 000 056	926 285
Sum avsetninger for forpliktelser		1 000 056	926 285
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	12 336 800	13 736 773
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	29 819 932	29 790 861
Sum annen langsiktig gjeld		42 156 732	43 527 634
Sum langsiktig gjeld		42 156 731	43 527 635
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 071	82 949
Annen kortsiktig gjeld		9 889	0
Sum kortsiktig gjeld		79 215	82 949
Sum gjeld		43 225 875	44 536 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 453 349	53 540 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291596

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 384 461
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Anders Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 993 384 461
TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	2 593 130	2 650 137
Sum inntekter		2 593 130	2 650 137
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	68 460	62 755
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 061 583	884 127
Sum kostnader		1 130 045	946 881
Driftsresultat		1 463 085	1 703 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 178	4 676
Sum finansinntekter		1 178	4 676
Annen rentekostnad		240 799	314 003
Sum finanskostnader		240 799	314 003
Netto finans		-239 621	-309 327
Ordinært resultat før skattekostnad		1 223 466	1 393 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 223 466	1 393 928
Årsresultat		1 223 464	1 393 929
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 223 464	1 393 929
Sum overføringer og disponeringer		1 223 464	1 393 929



Organisasjonsnr: 993 384 461
TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	51 905 002	51 905 002
Sum varige driftsmidler		51 905 002	51 905 002

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		1 000 056	926 285
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 056	926 285

Sum anleggsmidler		52 905 058	52 831 287
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	9 265
Andre fordringer		133 750	134 333
Sum fordringer		133 750	143 598

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		414 541	565 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 541	565 994

Sum omløpsmidler		548 291	709 591
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		53 453 349	53 540 879
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	10 107 474	8 884 010
Sum opptjent egenkapital		10 107 474	8 884 010

Sum egenkapital		10 227 474	9 004 010
------------------------	--	-------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for			
forpliktelse	1 000 056		926 285
Sum avsetninger for			
forpliktelse	1 000 056		926 285
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13, 15	12 336 800	13 736 773
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14, 15	29 819 932	29 790 861
Sum annen langsiktig gjeld		42 156 732	43 527 634
Sum langsiktig gjeld		42 156 731	43 527 635
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 071	82 949
Annen kortsiktig gjeld		9 889	0
Sum kortsiktig gjeld		79 215	82 949
Sum gjeld		43 225 875	44 536 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 453 349	53 540 879



Organisasjonsnr: 993 384 461
TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	981 428	983 748	977 760	1 025 136
Andel renter		240 799	313 535	250 000	325 000
Andel avdrag		672 861	664 002	675 000	679 000
Andre inntekter	2	0	0	97 364	95 575
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	698 042	688 852	0	0
Sum inntekter		2 593 130	2 650 137	2 000 124	2 124 711
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	8 460	7 755	7 755	8 460
Styrehonorar	4	60 000	55 000	55 000	60 000
Revisjonshonorar	4	3 133	4 450	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		50 042	47 518	70 000	74 000
Konsulenttjenester	5	15 409	27 135	45 000	45 001
Kontingenter		9 630	9 174	10 000	10 000
Drift og vedlikehold	6	318 564	317 166	285 000	313 850
Vedlikeholdsavsetninger		73 770	2 506	0	0
Forsikringer		50 401	60 010	86 000	76 600
Kommunale avgifter		222 906	201 948	220 000	231 000
Eiendomsskatt		30 180	29 734	30 000	30 000
Energi/fyring	7	138 563	84 427	110 000	130 000
Kabel-TV og bredbånd	8	133 202	91 801	130 000	133 000
Andre driftskostnader	9	15 783	8 258	16 700	19 100
Sum kostnader		1 130 045	946 881	1 070 455	1 136 011
Driftsresultat		1 463 085	1 703 256	929 669	988 700
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 178	4 676	5 000	5 000
Rentekostnader		240 799	314 003	250 000	325 000
Sum finansposter		-239 621	-309 327	-245 000	-320 000
Årets resultat		1 223 464	1 393 929	684 669	668 700
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 223 464	1 393 929	0	0
Sum disponering		1 223 464	1 393 929	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	3 600 000	3 600 000
Bygninger	10, 15	48 180 000	48 180 000
Garasjer	10, 15	125 002	125 002
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		1 000 056	926 285
Sum anleggsmidler		52 905 058	52 831 287
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	9 265
Kortsiktige fordringer		0	10 862
Forskuddsbetalte kostnader		133 750	123 471
Bank		414 541	565 994
Sum omløpsmidler		548 291	709 591
SUM EIENDELER		53 453 349	53 540 879

320 Tverrvegen 2 og 4 Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	120 000	120 000
Opptjent egenkapital	12	10 107 474	8 884 010
Sum egenkapital		10 227 474	9 004 010
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		1 000 056	926 285
Sum avsetninger og forpliktelser		1 000 056	926 285
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	14 279 932	14 250 861
Pantelån	13, 15	12 336 800	13 736 773
Borettsinnskudd	14, 15	15 540 000	15 540 000
Sum langsiktig gjeld		42 156 731	43 527 635
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 071	82 949
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 128	0
Annen kortsiktig gjeld		9 889	0
Sum kortsiktig gjeld		69 087	82 949
Sum gjeld		43 225 875	44 536 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 453 349	53 540 879

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Per Anders Ruud
Styreleder

Kim Karlsen
Styremedlem

Tor Åsum
Styremedlem

320 Tverrvegen 2 og 4 Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	935 988	935 988
Garasje	45 440	47 760
Sum	981 428	983 748

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
--	------	------



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 755
Sum	8 460	7 755

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	60 000	55 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	3 133	4 450
Sum	63 133	59 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	0	5 250
Andre forvaltnings tjenester	15 409	21 885
Sum	15 409	27 135

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	5 191	6 933
Vedlikehold elektro	12 327	24 262
Vedlikehold utvendige anlegg	3 125	0
Heiskostnader	80 010	95 733
Vedlikehold garasjer	5 711	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	230	0
Vedlikehold ventilasjon	48 652	21 453
Brannsikring	17 442	25 516
Vaktmestertjenester	145 877	143 269
Sum	318 564	317 166

**NOTER****Note 7 - Energi/fyring**

	2021	2020
Strøm	138 563	84 427
Sum	138 563	84 427

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	133 202	91 801
Sum	133 202	91 801

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	200	0
Lyspærer, sikringer m.m.	1 249	0
Sanitær- og renholdskostnader	0	863
Verktøy og redskaper	1 477	0
Nøkler, låser og skilt	1 313	0
Kostnader tillitsvalgte	3 165	1 920
Generalforsamling/årsmøte	1 850	1 420
IT-Kostnader	1 596	1 596
Gaver	2 000	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 513	2 459
Velferdskostnader	419	0
Sum	15 783	8 258

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasj	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 002	19 125	48 180 000	3 600 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 002	19 125	48 180 000	3 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 125	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 002	0	48 180 000	3 600 000
Antatt levetid i år :		5		

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	5 000	120 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	8 884 010	7 490 081
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 223 464	1 393 929
Opptjent egenkapital 31.12	10 107 474	8 884 010

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018104585
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	36 240 000
Lånesaldo 01.01:	13 736 773
Avdrag i perioden:	1 399 974
Lånesaldo 31.12:	12 336 800
Saldo 5 år frem i tid:	9 056 520
Andelssaldo 01.01:	14 250 861
Innbetalt IN i perioden:	727 113
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	698 042
Andelssaldo 31.12:	14 279 932
Sum pantegjeld for lån:	26 616 731

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



NOTER

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 156 731	43 527 635
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 905 002	51 905 002
Pant og sikkerhetsstillelse	2022	2021
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	52 010 000	52 010 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	626 642	585 568
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 223 464	1 393 929
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	73 770	2 506
Avdrag langsiktig gjeld	-672 861	-664 002
Nedskrivning IN-gjeld	-698 042	-688 852
Endringer i andre langsiktige poster	-73 770	-2 506
B. Årets endringer disponible midler	-147 439	41 075
C. Disponible midler 31.12	479 204	626 642
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	548 291	709 591
- Kortsiktig gjeld	69 087	82 949
= Disponible midler 31.12	479 204	626 642



Resultat og balanse med noter for Tverrvegen 2 og 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Styreleder	Per Anders Ruud (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Kim Karlsen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Tor Åsum (sign.)	28.02.2022



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag **29. mars 2022**
kl. 1800 i garasjekjeller, Tverrvegen 2 og 4, Sørumsand

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2021**
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
- 4. BUDSJETT 2022**
- 5. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 6. INNKOMNE FORSLAG**
- 7. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sørumsand 14. februar 2022

I styret for Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Per Anders Ruud

Tor Åsum

Kim Karlsen

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



Tverrvegen 2 og 4 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Per Anders Ruud	(valgt for 1 år i 2021)
Styremedlem	: Tor Åsum	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Kim Karlsen	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:
: Rune Gjelsvik (valgt for 1 år i 2021)

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021:
: Per Anders Ruud som delegert

Valgkomite for 1 år ble valgt: Else Egedahl, Astrid Teie og Åshild D Åsum.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Tverrvegen 2 og 4 Borettslag ble stiftet 8/11/2008 og har organisasjonsnummer 993384461.

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adressene Tverrveien 2 og 4, 1920 SØRUMSAND

Eiendommen har gnr 46, bnr 63 i Sørum kommune.

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C Styret består av 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.
- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Borettslaget har ingen ansatte.



Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon av vaktmester i bygningen og på eiendommen. Det skrives rapporter for hver inspeksjon. Styret gjennomfører visuell kontroll etter alle styremøter.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Bruksoverlating – fremleie av leiligheter.*
- *Godkjenning av nye andelseiere.*
- *Budsjettering*
- *Kostnadsdeling i forhold til sameiet med forretningsdelen av bygget.*
- *Regulering av felleskostnader.*
- *Utleie av borettslagets ekstra garasjeplass.*
- *Fordeling og oppdatering på garasjeplasser.*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) i BEVAR HMS og Vedlikehold.*
- *Styret gjennomfører visuell befaring av fellesområder ved alle styremøter.*
- *Styret bruker Boris internettbaserte styreportal.*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre saker kan nevnes:

- *Informasjon på internettside. www.tverrvegen.no*
- *Beboerinformasjon.*
- *Bytte av bankforbindelse på innskudd fra Nordea til Boligbanken*
- *Forhandlet kompensasjon fra BKK grunnet manglende drift av fellesmålere.*
- *Pynting av juletrær i hver oppgang.*
- *Byttet reisverk og innvendig panel på fellesterrasse.*
- *Byttet lysenhet i begge heiser.*
- *Byttet alarmløsning for heis fra Fire Personel 2G analog til Fire Personel 4G digital.*
- *Reparasjon av skade/sprekker på terrasser i leiligheter i 2 etg*
- *Vask av fasade og glass ved innganger*
- *Rengjøring av tilgrisede søppeldunker og søppelrom.*
- *Representert på BORI s generalforsamling.*
- *Styrets leder representerer også borettslaget i Sameiet Tverrvegen 2 og 4 som styreleder.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



5. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser at driftsresultatet utgjør kr 1 463 085 og samlet resultat utgjør kr 1 223 464 som foreslås overført egenkapital.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, er kr 479 204 pr 31.12.2021.

Styret foreslår at resultatet overføres til egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Energi – fyring har hatt en kraftig økning i 4 kvartal 2021.
- Heiskostnadene har vært høyere enn budsjettert grunnet nye LED lys og en heisstans.
- Avsetning til vedlikeholdsfond. Det er gjort en overføring for å øke vedlikeholdsfondet i Boligbanken ASA og derav få en bedre rentesats. Slike overføringer utgiftsføres i året de overføres, men reduseres kostnaden når de brukes av vedlikeholdsfondet ifm. selve utgiften.
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Det er opprettet eget vedlikeholdsfond.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Det er ingen ekstraordinære vedlikeholdsplaner for kommende år ut over daglig/ukentlig/månedlig vedlikehold.
Heiskostnader er økt i budsjett da de har hatt budsjettsprekk de siste årene.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen er uendret fra 2021.

Forsikringer:

Vaktmestertjenester er økt med 2,5%.

Strøm og varme:

Kostnaden i 2022 er økt med 20.000 fra budsjett 2021.

Konsulentkostnader:

Konsulentkostnader er lagt inn med kr. 10.000,- i juridisk rådgiving og kr. 10.000,- i teknisk bistand, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 15.6.2016, om byggeteknisk/juridisk hjelp i forbindelse med plan om bygging av Kuskerudvegen 4.
Forretningsførerkostnader økes med 2,9%

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt er satt til 30.000 for 2022

Finanskostnader

Rentesatsen var 1,95 % pr 31.12.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sørumssand 31.12.2021 / 14.2.2022

Tor Åsum
Styremedlem

Per Anders Ruud
Styreleder

Kim Karlsen
Styremedlem



INFORMASJON OM TVERRVEGEN 2 OG 4 BORETTSLAG

Tverrvegen 2 og 4 Borettslag ble stiftet 8/11/2008 og har organisasjonsnummer 993384461. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Styret kan også kontaktes på telefon til styremedlemmer og e-post
post@tverrvegen.no

Mer informasjon finnes på www.tverrvegen.no.

Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannsløkkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon av vaktmester i bygningen og på eiendommen.

Borettslaget har ingen ansatte.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS om vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten utføres med ca. 1 – 2 timer en gang pr. uke og deretter etter behov. Spørsmål kan rettes til vaktmester ved å legge beskjeder i egen kasse i søppelrom.

Renhold

TOMA Eiendomsdrift er engasjert til å vaske fellesarealene fra 1.4.2018



Parkering

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i garasjekjeller i samarbeid med Sameiet Tverrvegen 2 og 4. Styret i sameiet fordeler parkeringsplasser og boder i samarbeid med borettslagets styre.

Nøkler

Nøkler/ portåpner kan anskaffes ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten leveres av Telenor (tidligere Canal Digital). Servicetelefon 06090 er betjent mellom kl. 08:00 – 23:00. Se www.telenor.no/privat for mer informasjon.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Byttet alarmløsning for heis fra Fire Personel 2G analog til Fire Personel 4G digital.	2021
Tette sprekker i noen terrassegulv i 2 etg	2021
Utskifting av innvendige bekledning på fellesterrassen	2021
Bytte av lysenhet i begge heiser	2020
Skifte av defekt motor i ventilasjonsanlegget i garasjekjeller	2020
Skifte nødlys og markeringslys i korridorer og trappeløp	2020
Skifte av styringssko og spenning av heisstol	2020
Byttet taklamper i alle korridorer.	2019
Byttet motor på ventilasjonsanlegg for leiligheter.	2019
Byttet målere for varmt tappevann og vannbåren varme i alle leiligheter.	2019
Byttet til AMS strømmålere for alle leiligheter.	2019
Byttet pulverapparater etter 10 år i fellesarealer og	2019



leiligheter.	
Utskifting av viften i ventilasjonen i kjeller	2017
Maling av pusset fasade mot Tverrvegen	2017
Maling av ca 150 opptrinn i begge trappeløp.	2017
Utskifting / byttet nødlysmarkeringer i garasjekjeller	2016
Nye termostater i heissjakter	2016
Tetting av sjakt i teknisk rom	2016
Byttet til trådløst nettverk på heistelefonen	2015
Skifte av wire og fjær i garasjeport	2014
Skiftet v3F16L på begge heisene	2014
Behandling av murfasader med antigraffiti	2013
Maling av murfasader	2013
Maling av utvendige trepaneler og betong under terrasser.	2012

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.6 og 30.12 og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS polise nr 20938135

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Toppforsikring» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.



Egenandel er for tiden kr 10.000. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

«Toppforsikring» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av skadedyr som f.eks. storkmaur, husbukk, stripet borebille og veggedyr, samt bekjempelse av disse. Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av NOKAS, men skadeoppgjør håndteres av Fremtind. Skadedyr meldes på samme måte som bygningsforsikringer.

Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	981 428	983 748	977 760	1 025 136
Andel renter		240 799	313 535	250 000	325 000
Andel avdrag		672 861	664 002	675 000	679 000
Andre inntekter	2	0	0	97 364	95 575
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	698 042	688 852	0	0
Sum inntekter		2 593 130	2 650 137	2 000 124	2 124 711
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	8 460	7 755	7 755	8 460
Styrehonorar	4	60 000	55 000	55 000	60 000
Revisjonshonorar	4	3 133	4 450	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		50 042	47 518	70 000	74 000
Konsulenttjenester	5	15 409	27 135	45 000	45 001
Kontingenter		9 630	9 174	10 000	10 000
Drift og vedlikehold	6	318 564	317 166	285 000	313 850
Vedlikeholdsavsetninger		73 770	2 506	0	0
Forsikringer		50 401	60 010	86 000	76 600
Kommunale avgifter		222 906	201 948	220 000	231 000
Eiendomsskatt		30 180	29 734	30 000	30 000
Energi/fyring	7	138 563	84 427	110 000	130 000
Kabel-TV og bredbånd	8	133 202	91 801	130 000	133 000
Andre driftskostnader	9	15 783	8 258	16 700	19 100
Sum kostnader		1 130 045	946 881	1 070 455	1 136 011
Driftsresultat		1 463 085	1 703 256	929 669	988 700
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 178	4 676	5 000	5 000
Rentekostnader		240 799	314 003	250 000	325 000
Sum finansposter		-239 621	-309 327	-245 000	-320 000
Årets resultat		1 223 464	1 393 929	684 669	668 700
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	1 223 464	1 393 929	0	0
Sum disponering		1 223 464	1 393 929	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	3 600 000	3 600 000
Bygninger	10, 15	48 180 000	48 180 000
Garasjer	10, 15	125 002	125 002
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		1 000 056	926 285
Sum anleggsmidler		52 905 058	52 831 287
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	9 265
Kortsiktige fordringer		0	10 862
Forskuddsbetalte kostnader		133 750	123 471
Bank		414 541	565 994
Sum omløpsmidler		548 291	709 591
SUM EIENDELER		53 453 349	53 540 879



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	120 000	120 000
Opptjent egenkapital	12	10 107 474	8 884 010
Sum egenkapital		10 227 474	9 004 010
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		1 000 056	926 285
Sum avsetninger og forpliktelser		1 000 056	926 285
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	14 279 932	14 250 861
Pantelån	13, 15	12 336 800	13 736 773
Borettsinnskudd	14, 15	15 540 000	15 540 000
Sum langsiktig gjeld		42 156 731	43 527 635
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 071	82 949
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 128	0
Annen kortsiktig gjeld		9 889	0
Sum kortsiktig gjeld		69 087	82 949
Sum gjeld		43 225 875	44 536 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 453 349	53 540 879

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Per Anders Ruud
Styreleder

Kim Karlsen
Styremedlem

Tor Åsum
Styremedlem

320 Tverrvegen 2 og 4 Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	935 988	935 988
Garasje	45 440	47 760
Sum	981 428	983 748

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
--	------	------



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 755
Sum	8 460	7 755

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	60 000	55 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	3 133	4 450
Sum	63 133	59 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	0	5 250
Andre forvaltnings tjenester	15 409	21 885
Sum	15 409	27 135

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	5 191	6 933
Vedlikehold elektro	12 327	24 262
Vedlikehold utvendige anlegg	3 125	0
Heiskostnader	80 010	95 733
Vedlikehold garasjer	5 711	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	230	0
Vedlikehold ventilasjon	48 652	21 453
Brannsikring	17 442	25 516
Vaktmestertjenester	145 877	143 269
Sum	318 564	317 166



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	138 563	84 427
Sum	138 563	84 427

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	133 202	91 801
Sum	133 202	91 801

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	200	0
Lyspærer, sikringer m.m.	1 249	0
Sanitær- og renholdskostnader	0	863
Verktøy og redskaper	1 477	0
Nøkler, låser og skilt	1 313	0
Kostnader tillitsvalgte	3 165	1 920
Generalforsamling/årsmøte	1 850	1 420
IT-Kostnader	1 596	1 596
Gaver	2 000	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 513	2 459
Velferdskostnader	419	0
Sum	15 783	8 258

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasj	Andre anleggsmidler	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 002	19 125	48 180 000	3 600 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 002	19 125	48 180 000	3 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 125	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	125 002	0	48 180 000	3 600 000
Antatt levetid i år :		5		

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	5 000	120 000

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	8 884 010	7 490 081
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 223 464	1 393 929
Opptjent egenkapital 31.12	10 107 474	8 884 010

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018104585
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	36 240 000
Lånesaldo 01.01:	13 736 773
Avdrag i perioden:	1 399 974
Lånesaldo 31.12:	12 336 800
Saldo 5 år frem i tid:	9 056 520
Andelssaldo 01.01:	14 250 861
Innbetalt IN i perioden:	727 113
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	698 042
Andelssaldo 31.12:	14 279 932
Sum pantegjeld for lån:	26 616 731

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



NOTER

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 156 731	43 527 635
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	51 905 002	51 905 002
Pant og sikkerhetsstillelse	2022	2021
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	52 010 000	52 010 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	626 642	585 568
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 223 464	1 393 929
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	73 770	2 506
Avdrag langsiktig gjeld	-672 861	-664 002
Nedskrivning IN-gjeld	-698 042	-688 852
Endringer i andre langsiktige poster	-73 770	-2 506
B. Årets endringer disponible midler	-147 439	41 075
C. Disponible midler 31.12	479 204	626 642
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	548 291	709 591
- Kortsiktig gjeld	69 087	82 949
= Disponible midler 31.12	479 204	626 642



Resultat og balanse med noter for Tverrvegen 2 og 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Styreleder	Per Anders Ruud (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Kim Karlsen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Tor Åsum (sign.)	28.02.2022



Til generalforsamlingen i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tverrvegen 2 og 4 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 223 464. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 2. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Tverrvegen 2 og 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tverrvegen 2 og 4 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 223 464. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 2. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

