



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 483 325
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.07.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 477 220	7 543 465
Sum inntekter		11 477 220	7 543 465
Kostnader			
Lønnskostnad		62 756	28 525
Annen driftskostnad		3 993 855	1 753 523
Sum kostnader		4 056 611	1 782 048
Driftsresultat		7 420 609	5 761 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	967
Sum finansinntekter		123	967
Annen finanskostnad		1 528 590	1 518 215
Sum finanskostnader		1 528 590	1 518 215
Netto finans		-1 528 467	-1 517 248
Ordinært resultat før skattekostnad		5 892 142	4 244 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 892 142	4 244 169
Årsresultat		5 892 142	4 244 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 892 142	4 244 169
Sum overføringer og disponeringer		5 892 142	4 244 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		188 550 000	188 550 000
Sum varige driftsmidler		188 550 000	188 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		188 550 000	188 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 005 170	173 965
Sum fordringer		1 005 170	173 965
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189	376 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 189	376 234
Sum omløpsmidler		1 007 359	550 199
SUM EIENDELER		189 557 359	189 100 199

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		220 000	220 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 086 456	4 194 314
Sum opptjent egenkapital		10 086 456	4 194 314
Sum egenkapital		10 306 456	4 414 314
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 960 000	109 040 000
Øvrig langsiktig gjeld		75 420 000	75 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		178 380 000	184 460 000
Sum langsiktig gjeld		178 380 000	184 460 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 298	
Leverandørgjeld		656 165	223 695
Skyldige offentlige avgifter		1 684	
Annen kortsiktig gjeld		118 757	2 190
Sum kortsiktig gjeld		870 904	225 885
Sum gjeld		179 250 904	184 685 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 557 360	189 100 199



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 790922

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 483 325
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.07.2022

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 921 483 325
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 477 220	7 543 465
Sum inntekter		11 477 220	7 543 465
Kostnader			
Lønnskostnad		62 756	28 525
Annen driftskostnad		3 993 855	1 753 523
Sum kostnader		4 056 611	1 782 048
Driftsresultat		7 420 609	5 761 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123	967
Sum finansinntekter		123	967
Annen finanskostnad		1 528 590	1 518 215
Sum finanskostnader		1 528 590	1 518 215
Netto finans		-1 528 467	-1 517 248
Ordinært resultat før skattekostnad		5 892 142	4 244 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 892 142	4 244 169
Årsresultat		5 892 142	4 244 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 892 142	4 244 169
Sum overføringer og disponeringer		5 892 142	4 244 169



Organisasjonsnr: 921 483 325
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 188 550 000 188 550 000
Sum varige driftsmidler 188 550 000 188 550 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 188 550 000 188 550 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 1 005 170 173 965
Sum fordringer 1 005 170 173 965

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 189 376 234
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 189 376 234

Sum omløpsmidler 1 007 359 550 199

SUM EIENDELER 189 557 359 189 100 199

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 220 000 220 000
Sum innskutt egenkapital 220 000 220 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 10 086 456 4 194 314



Sum opptjent egenkapital	10 086 456	4 194 314
Sum egenkapital	10 306 456	4 414 314
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	102 960 000	109 040 000
Øvrig langsiktig gjeld	75 420 000	75 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	178 380 000	184 460 000
Sum langsiktig gjeld	178 380 000	184 460 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	94 298	
Leverandørgjeld	656 165	223 695
Skyldige offentlige avgifter	1 684	
Annen kortsiktig gjeld	118 757	2 190
Sum kortsiktig gjeld	870 904	225 885
Sum gjeld	179 250 904	184 685 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	189 557 360	189 100 199



Organisasjonsnr: 921 483 325
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

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 2022

Tunveien Borettslag 1

Digitalt årsmøte avholdes 6. juli - 9. juli 2022

Selskapsnummer: 7951





Velkommen til årsmøte i Tunveien Borettslag 1

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 6. juli kl. 09:00 og lukker 9. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7951>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Tunveien Borettslag 1



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst 1 eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bente Werner er valgt.

Sak 3

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.

Vedlegg

1. 7951 utkast innkalling.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Werner

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

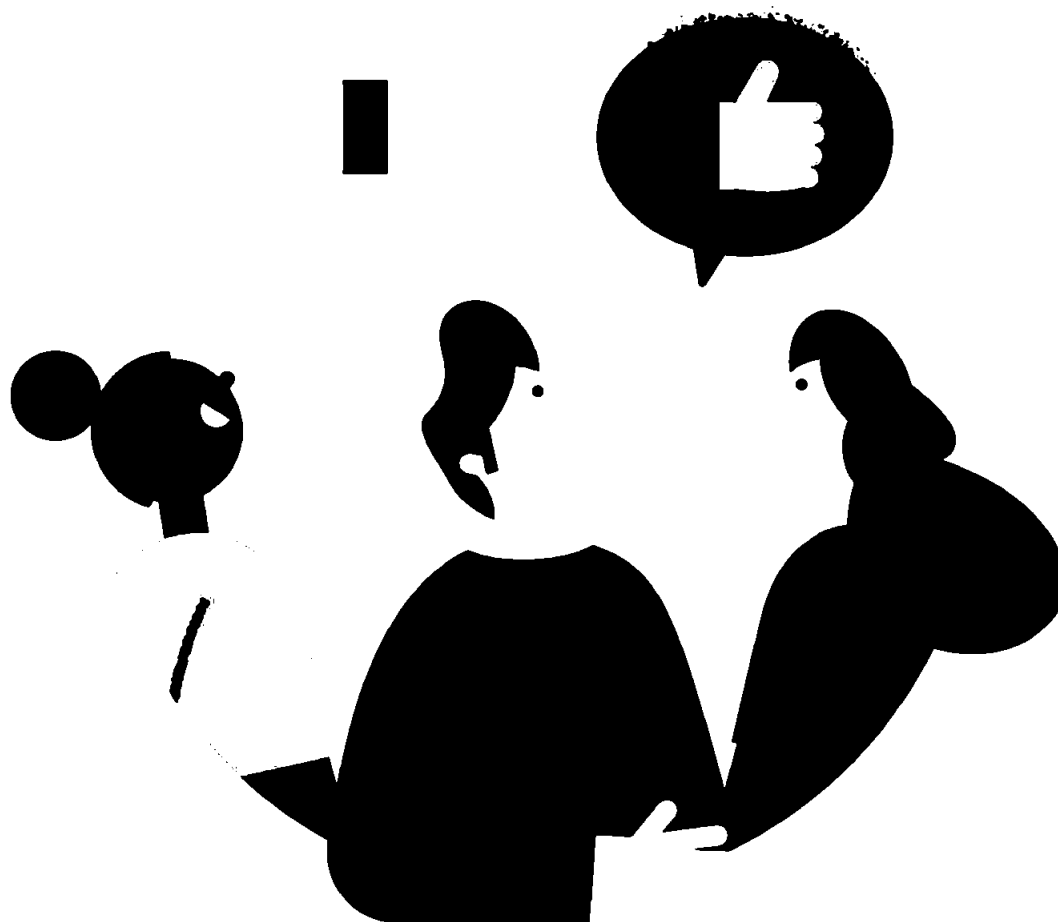
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karoline Hansen
- Morten Gjestad
- Simen Solberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Pedersen



Årsmøte 2022

7951 Tunveien Borettslag 1





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Mogan	Granveien 5
Styremedlem	Tore Øygarden	Kåre B. Werners Gate 95
Styremedlem	Karoline Blix-Nilsen Hansen	Kåre B. Werners Gate 95
Styremedlem	Bente Lise Werner	Kåre B. Werners Gate 105
Varamedlem	Morten Ingebretsen	Kåre B. Werners Gate 105
Varamedlem	Simen Solberg	Kåre B. Werners Gate 95

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Tunveien Borettslag 1

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Tunveien Borettslag 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921483325, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Kåre B. Werners Gate
91-107 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer:
100 791

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Tunveien Borettslag 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har ivaretatt daglig drift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 397 220.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 056 611.

Resultat

Årets resultat på kr 5 892 142 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 6 080 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 5 892 142.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 136 456 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tunveien Borettslag 1.

Lån

Tunveien Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

Annuitetslån med flytende renter på 2%, gjenstående terminer på 334.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tunveien Borettslag 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tunveien Borettslag 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N2CTU-JVCIL-4QHSG-PMEMF-KTSPO-QKPFZ



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-30 12:50:26 UTC



Penneo DokumentInnøkket: N2CTU-JVCIL-4QHSG-PMEMF-KTSPO-QRPZF

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



TUNVEIEN BORETTSLAG 1 ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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				Budsjett 2022
	No Regns	Regns	Budsjet		
	te	kap	t		
	2021	2020	2021		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	314	170	324 314	136 456	
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
	5 892	4 244	1 252		
Årets resultat (se res.regnskapet)	142	169	950	0	
Kjøp av bygg		-65 700			
	0	000			
Kjøp av tomt		-21 500			
	0	000			
		52 320			
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0 000	0	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	0 0	0	0	
	-6 080	-4 090			
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	000	0	0	
		34 880			
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	000	0	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-187	154	1 252	0	



C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	136	324	1 577	
	456	314	264	136 456
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
	1 007	550		
Omløpsmidler	359	199		
	-870	-225		
Kortsiktig gjeld	903	885		
	136	324		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	456	314		

TUNVEIEN BORETTSLAG 1
ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

RESULTATREGNSKAP

	No Regns	Regns	Budsjet	
	te	kap	kap	t
	2021	2020	2021	Budsjett
				2022
DRIFTSINNTEKTER:				
	1 613	1 516	1 635	
Kapitalkostnader	101	950	660	0
	1 886	1 491	1 610	
Innkrevde felleskostnader	2 562	515	340	0
	1 897	445		
Andre inntekter	3 557	000	0	0
	5 397	3 453	3 246	
SUM DRIFTSINNTEKTER	220	465	000	0
DRIFTSKOSTNADER:				
	4 -7 756	-3 525	-7 050	0
Personalkostnader	-55			
	5 000	-25 000	-50 000	0
Styrehonorar	6 -9 808	-8 474	-10 000	0
Revisjonshonorar	-87			
	385	-84 965	-87 000	0
Forretningsførerhonorar	7 -500	-46 056	-40 000	0
Konsulenthonorar	-304	-163	-315	
	8 151	923	000	0
Drift og vedlikehold	-190	-107	-115	
	108	927	000	0
Forsikringer	-903	-317	-439	
	9 043	087	000	0
Kommunale avgifter	-115			
	10 800	0	0	0
Garasjer	-1 897	-577	-333	
	11 052	822	000	0
Energi/fyring	-169	-131	-211	
	945	824	000	0
TV-anlegg/bredbånd				



10

Tunveien Borettslag 1

Andre driftskostnader	12	-316 065	-315 445	-386 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 056 611	-1 782 048	-1 993 050	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 340 609	1 671 417	1 252 950	0
Innbetalt andel fellesgjeld		6 080 000	4 090 000	0 0	0
DRIFTSRESULTAT		7 420 609	5 761 417	1 252 950	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	123	967	0	0
Finanskostnader	14	-1 528 590	-1 518 215	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 528 467	-1 517 248	0	0
ÅRSRESULTAT		5 892 142	4 244 169	1 252 950	0
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 892 142	4 244 169		

TUNVEIEN BORETTSLAG 1
ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	142 550 000	142 550 000
Tomt		46 000 000	46 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		188 550 000	188 550 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		234 095	154 884
Andre kortsiktige fordringer	16	771 075	19 081
Driftskonto OBOS-banken		0	223 358
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 190	0
Sparekonto OBOS-banken		999	152 876
SUM OMLØPSMIDLER		1 007 359	550 199



		189 557	
SUM EIENDELER		359	189 100 199
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 5000		220 000	220 000
		10 086	
Annen egenkapital	17	456	4 194 314
		10 306	
SUM EGENKAPITAL		456	4 414 314
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	102 960 000	109 040 000
		75 420	
Borettsinnskudd	19	000	75 420 000
		178 380	
SUM LANGSIKTIG GJELD		000	184 460 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		656 165	223 695
Skyldige offentlige avgifter	20	1 684	0
Påløpte renter		94 298	0
Annen kortsiktig gjeld	21	118 757	2 190
		870 903	225 885
		189 557	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		359	189 100 199
		195 550	
Pantstillelse	22	000	195 550 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.05.2022
Styret i Tunveien Borettslag 1

Martin Mogan

Tore
Øygarden

Karoline B. Hansen

Bente Lise Werner

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god



regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 369 200
A-konto fjernvarme	273 840
Kabel-tv	157 872
Garasje	73 800
Ekstra garasje	11 850



Kapitalkostnader på IN-lån	1 534 888
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	78 213
Overført til kapitalkostnader	-1 613 101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 886 562

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert brl 2 - 7952	337 366
Viderefakturert brl 3 - 7953	453 253
Fjernvarme viderefakturert brl 2 og 3 (7952 og 7953)	1 106 938
SUM ANDRE INNTEKTER	1 897 557

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 756
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 756

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 808.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-500
SUM KONSULENTHONORAR	-500

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 764
Drift/vedlikehold VVS	-53 826
Drift/vedlikehold elektro	-27 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 740
Drift/vedlikehold brannsikring	12 240
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-29 730
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 025
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-304 151



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-800 271
Renovasjonsavgift	-102 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-903 043

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Kostnader Tunveien garasjesameie - 7954	-115 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-115 800

SUM GARASJER**-115 800****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 849
Fjernvarme	-1 720 703
Andre fyringskostnader	-38 500
SUM ENERGI / FYRING	-1 897 052

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 883
Vaktmestertjenester	-275 226
Andre fremmede tjenester	-12 057
Andre kontorkostnader	-77
Porto	-634
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 065

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	123
SUM FINANSINTEKTER	123

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 476
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 383 354



Renter på leverandørgjeld	-760
SUM FINANSKOSTNADER	-1 528 590

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	76 850 000
Tilgang 2020	65 700 000
SUM BYGNINGER	142 550 000

Gnr.100/bnr.791

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	92 516
Kostnader viderefakturert brl 2 - 7952	270 884
Kostnader viderefakturert brl 3 - 7953	404 825
Faktura for ekstra garasje	2 850
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	771 075

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-83 544
Egenkapital fra IN tidligere	4 090 000
Egenkapital fra IN 2021	6 080 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 086 456

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

	-113
Opprinnelig 2020	130 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
	4 090
Nedbetalt tidligere, IN	000
	6 080
Nedbetalt i år, IN	000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-102 960 000**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS- banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025	Første avdrag er 30/03-2025
11		2 200
17		3 800
4, 25		4 250
9		4 350
14, 22		4 400
28, 31		4 900
19, 34, 37		5 050
40, 43		5 250
12		5 300
2		6 850
7, 23, 24		7 050
3, 8		7 100
29		7 200
13, 36		7 250
30, 35		7 350
18, 42		7 500
1		7 900
6		8 100
26		8 150
5, 21, 27		8 350
16		8 500
15, 32, 33		8 550
20, 44		8 650
38, 39		8 800

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-34 880 000
Opprinnelig 2019	-40 540 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-75 420 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 190
Skyldig arbeidsgiveravgift	-494
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 684

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-118 757
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-118 757

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	75 420 000
Pantelån	102 960 000
Beregnete IN-forpliktelser	10 170 000
TOTALT	188 550 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	142 550 000
Tomt	46 000 000
TOTALT	188 550 000



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget er tilknyttet til Tunveien Garasjesameie, ta kontakt med styret for info. Alle har minst en plass.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7397356. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld



Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.08 og 28.02** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 6.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.07.22

Selskapsnummer: 7951 **Selskapsnavn:** Tunveien Borettslag 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bente Werner er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Bente Werner

Styremedlem (3 skal velges)

Karoline Hansen

Morten Gjestad

Simen Solberg

Varamedlem (1 skal velges)

Berit Pedersen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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