



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 219 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TANGERUDMARKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 578 830	3 487 208
Sum inntekter		2 578 830	3 487 208
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 693	19 718
Annen driftskostnad		1 220 573	1 459 388
Sum kostnader		1 322 546	1 570 386
Driftsresultat		1 256 284	1 916 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 117	1 192
Sum finansinntekter		4 117	1 192
Annen finanskostnad		119 721	117 930
Sum finanskostnader		119 721	117 930
Netto finans		-115 604	-116 738
Ordinært resultat før skattekostnad		1 140 680	1 800 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 140 680	1 800 084
Årsresultat		1 140 680	1 800 084
Totalresultat		1 140 680	1 800 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 140 680	1 800 084
Sum overføringer og disponeringer		1 140 680	1 800 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 550 000	66 550 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 988	51 682
Sum varige driftsmidler		66 590 988	66 601 682
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		33 401	
Sum finansielle anleggsmidler		33 401	0
Sum anleggsmidler		66 624 389	66 601 682
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 376	57 957
Sum fordringer		85 376	57 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		845 632	580 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		845 632	580 699
Sum omløpsmidler		931 008	638 656
SUM EIENDELER		67 555 397	67 240 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 875 629	36 734 949
Sum opptjent egenkapital		37 875 629	36 734 949
Sum egenkapital		37 878 729	36 738 049
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 571 051	10 457 251
Øvrig langsiktig gjeld		19 995 135	19 961 900
Sum annen langsiktig gjeld		29 566 186	30 419 151
Sum langsiktig gjeld		29 566 186	30 419 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 521	82 554
Leverandørgjeld		20 000	
Annen kortsiktig gjeld		5 962	584
Sum kortsiktig gjeld		110 482	83 138
Sum gjeld		29 676 668	30 502 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 555 397	67 240 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467734

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 219 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TANGERUDMARKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 983 219 519
TANGERUDMARKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 578 830	3 487 208
Sum inntekter		2 578 830	3 487 208
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 693	19 718
Annen driftskostnad		1 220 573	1 459 388
Sum kostnader		1 322 546	1 570 386
Driftsresultat		1 256 284	1 916 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 117	1 192
Sum finansinntekter		4 117	1 192
Annen finanskostnad		119 721	117 930
Sum finanskostnader		119 721	117 930
Netto finans		-115 604	-116 738
Ordinært resultat før skattekostnad		1 140 680	1 800 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 140 680	1 800 084
Årsresultat		1 140 680	1 800 084
Totalresultat		1 140 680	1 800 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 140 680	1 800 084
Sum overføringer og disponeringer		1 140 680	1 800 084



Organisasjonsnr: 983 219 519
TANGERUDMARKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

66 550 000	66 550 000
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

40 988	51 682
--------	--------

Sum varige driftsmidler

66 590 988	66 601 682
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

33 401	
--------	--

Sum finansielle

anleggsmidler

33 401	0
--------	---

Sum anleggsmidler

66 624 389	66 601 682
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

85 376	57 957
--------	--------

Sum fordringer

85 376	57 957
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

845 632	580 699
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

845 632	580 699
---------	---------

Sum omløpsmidler

931 008	638 656
---------	---------

SUM EIENDELER

67 555 397	67 240 337
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 100	3 100
-------	-------



Sum innskutt egenkapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 875 629	36 734 949
Sum opptjent egenkapital	37 875 629	36 734 949
Sum egenkapital	37 878 729	36 738 049
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 571 051	10 457 251
Øvrig langsiktig gjeld	19 995 135	19 961 900
Sum annen langsiktig gjeld	29 566 186	30 419 151
Sum langsiktig gjeld	29 566 186	30 419 151
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	84 521	82 554
Leverandørgjeld	20 000	
Annen kortsiktig gjeld	5 962	584
Sum kortsiktig gjeld	110 482	83 138
Sum gjeld	29 676 668	30 502 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 555 397	67 240 337



Organisasjonsnr: 983 219 519
TANGERUDMARKA 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 2023

0611 Tangerudmarka Borettslag



Til andelseierne i Tangerudmarka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18.30 i Stovner Velhus, Fjellstuveien 26.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tangerudmarka Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Tangerudmarka Borettslag
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18.30 i Stovner Velhus, Fjellstuveien 26.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 til 2 varamedlemmer for 1 år
(Valgkomiteen har innstilt en kandidat, det er mulig å supplere med ytterligere en kandidat i generalforsamlingen)
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
Se valgkomiteens innstilling på side 18.

Oslo, 20. mars 2023
Styret i Tangerudmarka Borettslag

Trond Alvestad Paulsen /s/ Per Audun Hemminghyth /s/
Lene Rubach Andersen /s/ Øystein Jakobsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Alvestad Paulsen	Idas Vei 130
Nestleder	Per Audun Hemminghyth	Idas Vei 128
Styremedlem	Lene Rubach Andersen	Idas Vei 33
Styremedlem	Øystein Jakobsen	Idas Vei 108
Varamedlem	Omar Gamal	Idas Vei 82
Varamedlem	Per Kristian Rønning	Idas Vei 114

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Trond Alvestad Paulsen	Idas Vei 130
Varadelegert	Per Audun Hemminghyth	Idas Vei 128

Valgkomiteen

Erik Bakkelund	Idas Vei 142
Najam Ul Saqib Farhan	Idas Vei 126

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller kontakte styrets medlemmer på deres bostedsadresser.

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.

Generelle opplysninger om Tangerudmarka Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Tangerudmarka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983219519, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 1118

Første innflytting skjedde i 01.09.2002. Tomten, kjøpt i 2001.

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.

Tangerudmarka Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid**Møter**

Det er siden sist generalforsamling avholdt 5 styremøter, regnskapsmøte, 1 beboermøte. I tillegg flere prosjekt og arbeids møter i forbindelse med vedlikehold og utbedringer.

Vedlikehold og anskaffelser

På et bad ble det avdekket feil og mangler som borettslaget måtte utbedre. I alle hus er takvinduer ferdig utbedret.

Planlagt vedlikehold

Videre utbedring av lekeplassen. Nytt prosjekt er satt opp etter undersøkelser når det gjelder dører og karmen og mulig utbedringer.

Snøbrøyting og gressklipping

Borettslaget har avtale med Vaktmester Kompaniet og ISS. Styret har fortsatt planer om å vurdere nye leverandør av disse tjenestene i nærmeste fremtid.

Velferd

Borettslaget har for tiden ingen velkomité. Vi ser at det kan være noe å se over med tanke på 20 års jubileum.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer enn budsjettert til drift og vedlikehold. Årsaken er at det ble behov for å utbedre en uforutsett skade på et våtrom. Utbedringen kom på kr 149 127.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

**Disponible midler**

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til løpende vedlikehold av eiendommen og utskifting/reparasjon av inngangsdører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tangerudmarka Borettslag.

Lån

Tangerudmarka Borettslag har ett lån i Husbanken.

Lånet har flytende rente på 2,77 % nominell.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. Økningen tilsvarer konsumprisindeksen fra oktober 2021 til oktober 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tangerudmarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tangerudmarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

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>.

Oslo, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TANGERUDMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 983 219 519, KUNDENR. 611

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

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	555 518	674 125	555 518	820 525
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 140 680	1 800 084	1 198 000	1 060 000
Tilbakeføring av avskrivning	12 10 693	19 718	18 000	11 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	12 0	-53 463	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -886 200	-950 495	-915 262	-866 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-934 451	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-166	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	265 007	-118 606	300 738	205 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	820 526	555 518	856 256	1 025 525
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	931 008	638 656		
Kortsiktig gjeld	-110 482	-83 138		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	820 526	555 518		



TANGERUDMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 983 219 519, KUNDENR. 611

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 005 921	1 068 425	1 003 992	1 087 404
Innkrevde felleskostnader	2	1 572 909	1 484 332	1 573 008	1 717 596
SUM DRIFTSINNEKTER		2 578 830	2 552 757	2 577 000	2 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styreonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-10 693	-19 718	-18 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 000	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-69 085	-67 400	-70 000	-73 000
Konsulenthonorar		0	-4 815	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-165 011	-449 482	-95 000	-200 000
Forsikringer		-185 275	-177 246	-185 000	-204 000
Kommunale avgifter	7	-435 860	-418 813	-433 000	-517 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 352	-212 412	-225 000	-247 000
Andre driftskostnader	8	-124 541	-118 020	-150 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 322 546	-1 570 386	-1 290 000	-1 524 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 256 284	982 371	1 287 000	1 281 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	934 451	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 256 284	1 916 822	1 287 000	1 281 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 117	1 192	1 000	1 000
Finanskostnader	10	-119 721	-117 930	-90 000	-222 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 604	-116 738	-89 000	-221 000
ÅRSRESULTAT		1 140 680	1 800 084	1 198 000	1 060 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 140 680	1 800 084		



TANGERUDMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 983 219 519, KUNDENR. 611

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	60 415 000	60 415 000
Tomt		6 135 000	6 135 000
Andre varige driftsmidler	12	40 989	51 682
Miljøbankkonto, øremerket		33 401	0
SUM ANLEGGSMIDLER		66 624 389	66 601 682
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 282	57 957
Andre kortsiktige fordringer	13	20 094	0
Driftskonto OBOS-banken		473 944	202 097
Sparekonto OBOS-banken		371 688	378 602
SUM OMLØPSMIDLER		931 008	638 656
SUM EIENDELER		67 555 397	67 240 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	14	37 875 629	36 734 949
SUM EGENKAPITAL		37 878 729	36 738 049
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 571 051	10 457 251
Borettsinnskudd	16	19 961 900	19 961 900
Avsetning bomiljøtiltak	17	33 235	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 566 186	30 419 151
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 000	0
Påløpte renter		14 183	6 432
Påløpte avdrag		70 338	76 122
Annen kortsiktig gjeld	18	5 962	584
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 482	83 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 555 397	67 240 337



	12	Tangerudmarka Borettslag	
Pantstillelse	19	66 546 900	66 546 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. mars 2023
Styret i Tangerudmarka Borettslag

Trond Alvestad Paulsen /s/ Per Audun Hemminghyth /s/
Lene Rubach Andersen /s/ Øystein Jakobsen /s/

**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.

INNTEKTER

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 andelseiernes 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 500 462
Kollektiv internett-10/5 Mbps	72 447
Kapitalkostnader på IN-lån	1 018 140
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12 219
Overført til kapitalkostnader	-1 005 921
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 572 909

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-165 011

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-218 157
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-213 641
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-435 860

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-1 700
Vakthold	-17 402
Snørydding	-56 764
Gressklipping	-37 456
Andre fremmede tjenester	-1 072
Trykksaker	-771
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 300
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 419
Velferdskostnader	-1 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 541

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 252
SUM FINANSINNTEKTER	4 117

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-119 721
SUM FINANSKOSTNADER	-119 721

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 2002	60 415 000
SUM BYGNINGER	60 415 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.102/bnr.1118

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2017	89 678	
Avskrevet tidligere	-89 677	
		1
Lekeapparat (rutebuss)		
Tilgang 2021	53 463	
Avskrevet tidligere	-1 782	
Avskrevet i år	-10 693	
		40 989
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	40 989	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 693	

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering av egenandel (fakturert i 2023)	20 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 094

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 808 788
Egenkapital fra IN tidligere	22 662 369
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-13 595 528
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 875 629

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2002	-46 585 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 465 380
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	886 200
Nedbetalt tidligere, IN	22 662 369
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 571 051
-----------------------------------	-------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-19 961 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-19 961 900

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-33 235
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-33 235

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-5 868
Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 962



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 961 900
Pantelån	9 571 051
Påløpte avdrag	70 338
Beregnete IN-forpliktelser	9 066 841
TOTALT	38 670 130

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 415 000
Tomt	6 135 000
TOTALT	66 550 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Trond Alvestad Paulsen Idas Vei 130

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Per Kristian Rønning Idas Vei 114

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Audun Hemminghyth Idas Vei 128

Øystein Jakobsen Idas Vei 108

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Omar Gamal Idas Vei 82

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Trond Alvestad Paulsen Idas Vei 130

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Audun Hemminghyth Idas Vei 128

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Bakkelund Idas Vei 142

Najam Ul Saqib Farhan Idas Vei 126

I valgkomiteen for Tangerudmarka Borettslag

Erik Bakkelund
Najam Ul Saqib Farhan



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3261820. 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.

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 via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6** og **1.12** 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Nye røykvarslere, tilgjengelig brannutstyr ble kontrollert

2021 Ny sandkasse med trekk til lekeplassen

2021 Buss til lekeplassen

2021 Utskifting av 9 takvinduer

For å forlenge levetiden på de øvrige takvinduene er de blitt kontrollert og reparert.

Maling av karmen er utført av beboere selv.

2019 Startet opp arbeidet med utbedring av takvinduer, arbeidet avsluttes i 2021

2018 Utskifting av ventilasjonsmotorer

2018 Utbedring av vei

2017 Ny redskapsbod

2014 Utvendig overflatebehandling

2013 Spyling av alle felles rør



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.