



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 821 483 352  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 821483352

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 011 824	4 153 930
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 011 824</b>	<b>4 153 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		59 332	57 050
Annen driftskostnad		1 939 637	1 481 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 998 969</b>	<b>1 538 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 012 855</b>	<b>2 615 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 811	4 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 811</b>	<b>4 475</b>
Annen finanskostnad		3 407 316	2 823 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 407 316</b>	<b>2 823 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 402 505</b>	<b>-2 818 767</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		610 350	-203 664
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 600 000	102 600 000
Sum varige driftsmidler		102 600 000	102 600 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 600 000	102 600 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		286 673	195 148
Sum fordringer		286 673	195 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		248 590	836 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 590	836 020
Sum omløpsmidler		535 263	1 031 168
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 135 263</b>	<b>103 631 168</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		916 484	306 134
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>916 484</b>	<b>306 134</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 006 484</b>	<b>396 134</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 978 642	61 560 000
Øvrig langsiktig gjeld		41 040 000	41 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>102 018 642</b>	<b>102 600 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 018 642</b>	<b>102 600 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 294	291 440
Leverandørgjeld		89 561	343 594
Annen kortsiktig gjeld		2 282	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 137</b>	<b>635 034</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 128 779</b>	<b>103 235 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 135 263</b>	<b>103 631 168</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505519

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 821 483 352  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 2  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 821 483 352  
TUNVEIEN BORETTSLAG 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 011 824	4 153 930
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 011 824</b>	<b>4 153 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		59 332	57 050
Annen driftskostnad		1 939 637	1 481 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 998 969</b>	<b>1 538 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 012 855</b>	<b>2 615 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 811	4 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 811</b>	<b>4 475</b>
Annen finanskostnad		3 407 316	2 823 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 407 316</b>	<b>2 823 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 402 505</b>	<b>-2 818 767</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		610 350	-203 664
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>



Organisasjonsnr: 821 483 352  
TUNVEIEN BORETTSLAG 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		102 600 000	102 600 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 600 000	102 600 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		286 673	195 148
Sum fordringer		286 673	195 148
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 590	836 020
Sum omløpsmidler		248 590	836 020
Sum omløpsmidler		535 263	1 031 168
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 135 263</b>	<b>103 631 168</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		916 484	306 134



Sum opptjent egenkapital	916 484	306 134
Sum egenkapital	1 006 484	396 134
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	60 978 642	61 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	41 040 000	41 040 000
Sum annen langsiktig gjeld	102 018 642	102 600 000
Sum langsiktig gjeld	102 018 642	102 600 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 294	291 440
Leverandørgjeld	89 561	343 594
Annen kortsiktig gjeld	2 282	
Sum kortsiktig gjeld	110 137	635 034
Sum gjeld	102 128 779	103 235 034
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>103 135 263</b>	<b>103 631 168</b>



Organisasjonsnr: 821 483 352  
TUNVEIEN BORETTSLAG 2

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



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**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7952

TUNVEIEN BORETTSLAG 2



## Velkommen til årsmøte i TUNVEIEN BORETTSLAG 2

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 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7952>

### 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styret
7. Arrangere beboermøte

Med vennlig hilsen,

Styret i TUNVEIEN BORETTSLAG 2



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elin Renate Henne er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Njoniza Haziri er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 7952 Årsregnskap 2024.pdf

2. 7952 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

Sak 6

## Valg av styret

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniyal Noor
- Njoniza Haziri

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Naser Ali
- Ruben Guerrero Esquivel



Sak 7

## Arrangere beboermøte

Forslag fremmet av:

Bjarte Onsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det arrangeres et fysisk beboermøte i løpet av kommende år. Jeg tror det kan være nyttig å møtes og snakke ansikt til ansikt om det som skjer i borettslaget. Da er det enklere å stille spørsmål, hvis det er noe man lurer på. Styret får også bedre tid til å forklare hva de arbeider med, og hvilke utfordringer og muligheter de ser fremover. Det kan kanskje også være en arena for å rekruttere nye medlemmer til styret, om det trengs.

Stem for dette forslaget om dere synes det er en god ide, om det ikke er behov kan dere stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret arrangerer et beboermøte med informasjon om styrets arbeid, muligheter og utfordringer fremover.

Møtet arrangeres i løpet av kommende år



## Styrets årsrapport

Styret har hatt fire styremøter i perioden siden forrige årsmøte.

Saker som har vært behandlet siden forrige årsmøte er:

**Radonmåling over en periode på 3 måneder kom tilbake med null utslag i alle boliger.**

**Økning av a-konto beløp**

Med bakgrunn i at 10 av 18 beboere fikk krav om etterbetaling for vann og fjernvarme bestemte vi oss for følgende:

A-konto fjernvarme økes til kr. 1500 per måned.

A-konto vann økes til kr. 1500 per måned.

Virkning 1. juni 2025.

**Forslag fra OBOS om sammenslåing med tv1**

Styret ønsker ikke å gå videre med sammenslåing på det nåværende tidspunkt (juni 2024) da det økonomiske fortsatt ikke er ryddet opp i. Dette gjelder splitting av fakturaer som skal deles på tre, men som adresseres borettslag 1. Det er snakk om fjernvarme og kommunale avgifter.

Kommentar per 06.05.25: Nå virker avlesing fra Techem så fremover er det ivare tatt slik det skal.

**Dialog med kommune om avfall papp, glass og metall**

Befaring med kommunen i september der vi tok opp muligheter for å få pappcontainer. Problemet vårt er i hovedsak plassmangel på tomten som er lett tilgjengelig for tømmebil. Det ble foreslått en container på kommunen sin tomt rett utenfor barnehagen, men den ble dessverre skrinlagt.

Løsningen er derfor å kaste papp på Benterud skole.

**Oversikt over kommende år- vedlikeholdsplan.**

Elin kontakter OBOS for råd vedrørende hvem som hjelper oss å få oversikt og lage en langsiktig plan som kan legges inn i neste årsmøte. Ingen planlagte vedlikehold neste året.

**Gjennomført HMS-runde i høst sammen med de andre borettslagene og Bygårdsservice.**

**Bestilt containere for beboere uten å gjennomføre felles dugnad høsten 2024.**

**Bestilt og gjennomført ventilasjonsservice i alle boliger, gjennom TT-teknikk (Serwent).**

**Fukt i boder i garasjen.**

Det ble oppdaget fukt i noen av bodene i garasjen og styret meldte det inn som en reklamasjon på vegne av de beboerne som var berørt, men fikk avslag fra Nordr grunnet manglende vedlikehold. Dette er en tvist som fortsatt pågår der borettslagene har en uenighet med utbygger om vanninnsiget i garasjen og fukten som følger av dette. Garasjesameiet holder i den saken og har bestilt en ny befaring og uavhengig rapport der man vil se på om det kan være konstruksjonsfeil fra utbygger side. Til denne saken er avgjort med skyld og tiltak vil det dessverre ikke bli utbedret. Garasjens forsikring har også avslått krav fordi det er fukt over tid og ikke av en akutt skade på bygget. De viser også til hver beboers innboforsikring som riktig instans for å få dekket eventuelt materielle skader. Strakstiltak vi kan gjennomføre er å la døren stå mer åpen for å bedre ventilasjon så det ikke blir så stillestående luft der inne siden rommet er ganske lite.



## TUNVEIEN BORETTSLAG 2 ORG.NR. 821 483 352, KUNDENR. 7952

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>396 134</b>	<b>599 798</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		610 350	-203 664
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-281 358	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 800 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>28 992</b>	<b>-203 664</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>425 126</b>	<b>396 134</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		535 263	1 031 168
Kortsiktig gjeld		-110 137	-635 034
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>425 126</b>	<b>396 134</b>



## TUNVEIEN BORETTSLAG 2 ORG.NR. 821 483 352, KUNDENR. 7952

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 351 329	2 823 242	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	850 222	1 330 688	1 452 000	941 220
Andre inntekter	3	10 273	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 211 824</b>	<b>4 153 930</b>	<b>1 452 000</b>	<b>941 220</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 332	-7 050	-7 500	-7 050
Styrehonorar	5	-52 000	-50 000	-52 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 373	-7 544	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-70 460	-67 008	-71 000	-72 500
Konsulenthonorar	7	-283	-10 334	-10 000	-300
Drift og vedlikehold	8	-1 495 611	-190 803	-268 950	-203 900
Forsikringer		-133 577	-114 715	-85 890	-129 000
Kommunale avgifter	9	-130 411	-646 175	-555 950	-148 000
Energi/fyring		0	-301 133	-282 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-81 394	-89 463	-97 200	-84 000
Andre driftskostnader	10	-22 528	-54 603	-36 025	-5 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 998 969</b>	<b>-1 538 827</b>	<b>-1 477 015</b>	<b>-710 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 212 855</b>	<b>2 615 103</b>	<b>-25 015</b>	<b>230 270</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 800 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 012 855</b>	<b>2 615 103</b>	<b>-25 015</b>	<b>230 270</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 811	4 475	0	0
Finanskostnader	12	-3 407 316	-2 823 242	-3 325 000	-3 347 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 402 505</b>	<b>-2 818 767</b>	<b>-3 325 000</b>	<b>-3 347 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>610 350</b>	<b>-203 664</b>	<b>-3 350 015</b>	<b>-3 116 730</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		610 350	0		
Fra annen egenkapital		0	-203 664		



## TUNVEIEN BORETTSLAG 2 ORG.NR. 821 483 352, KUNDENR. 7952

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	73 600 000	73 600 000
Tomt		29 000 000	29 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>102 600 000</b>	<b>102 600 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		68 169	83 798
Andre kortsiktige fordringer	14	17 694	42 067
Energiavregning	15	200 809	69 283
Driftskonto OBOS-banken		199 322	788 471
Sparekonto OBOS-banken		49 268	47 549
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>535 263</b>	<b>1 031 168</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 135 263</b>	<b>103 631 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital	16	916 484	306 134
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 006 484</b>	<b>396 134</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	60 978 642	61 560 000
Borettsinnskudd	18	41 040 000	41 040 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>102 018 642</b>	<b>102 600 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		89 561	343 594
Påløpte renter		18 294	291 440
Påløpte kostnader		2 282	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>110 137</b>	<b>635 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 135 263</b>	<b>103 631 168</b>
Pantstillelse	19	104 100 000	102 600 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.04.2025  
Styret i Tunveien Borettslag 2

Elin Renate Henne

Njoniza Haziri

Mari Schanche



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **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. Andelseiere 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	665 822
Kabel-TV	97 200
Garasje	78 300
Ekstra garasje	14 450
Kapitalkostnader på IN-lån	3 354 628
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 299
Overført til kapitalkostnader	-3 351 329
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>855 772</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Ekstra garasje	-5 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>850 222</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling 7951	1 264
Innbetaling 7953	9 009
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 273</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 332
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 332</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 52 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 304, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-283</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hoff og Kristiansen AS	-1 291 219
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 291 219</b>
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 230
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-161 130
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 051
Kostnader dugnader	-704
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 495 611</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-94 722
Kommunale avgifter	-35 689
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-130 411</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 478
Andre fremmede tjenester	-9 006
Andre kostnader tillitsvalgte	-304
Andre kontorkostnader	-1 232
Bank- og kortgebyr	-2 131
Velferdskostnader	-377
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-22 528</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 092
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 719
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 811</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-3 351 329
OBOS-banken	-55 792
Renter på leverandørgjeld	-195
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 407 316</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	35 800 000
Kostpris/bokført verdi 2020	37 800 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 600 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.100/bnr.805

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	17 694
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 694</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) Vann og Avløp	-347 494
Forskuddsinnbetalinger (a konto) Fjernvarme	-328 118
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-675 612</b>

**KOSTNADER**

Techem	12 897
Fjernvarme	478 899
Vann og avløp	384 626
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>876 422</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>200 809</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-883 516
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	1 800 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>916 484</b>

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	281 358
	-1 218 642

OBOS-banken (OBOS03) IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-61 560 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 800 000
	-59 760 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-60 978 642**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

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

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 (grønt lån)	Første avdrag er 30/03-2025
	Estimert endring i felleskostnader fra 01/03-2025	
14		2 600
10		4 300
17		5 250
11, 12, 18		5 350
4, 5, 8, 15, 16		5 400
2, 3, 13		5 450
1, 6, 7		5 500
9		5 550

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-41 040 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-41 040 000</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	41 040 000
Pantelån	60 978 642
Beregnete IN-forpliktelser	1 800 000
<b>TOTALT</b>	<b>103 818 642</b>

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

Bygninger	73 600 000
Tomt	29 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>102 600 000</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TUNVEIEN BORETTSLAG 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TUNVEIEN BORETTSLAG 2.

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Vedlegg 2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

10 av 19

Side 1 av 1  
7952 Revisjonsberetning.pdf

Perneo Dokumentnøkkel: 7N3PP-YPFGB-1LAE7-Q8Y78-YZCOC-5CSGZ



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 7952 Selskapsnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 2

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Elin Renate Henne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Njoniza Haziri er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av styret**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Daniyal Noor

Njoniza Haziri

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Naser Ali

Ruben Guerrero Esquivel

**Sak 7 Arrangere beboermøte**

Styret arrangerer et beboermøte med informasjon om styrets arbeid, muligheter og utfordringer fremover. Møtet arrangeres i løpet av kommende år

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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