



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 535 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 13.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 547 550	6 177 268
Annen driftsinntekt	2	71 407	40 683
Sum inntekter		6 618 957	6 217 951
Kostnader			
Lønnskostnad	3	430 157	429 301
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	4 305 105	4 134 397
Sum kostnader		4 735 262	4 563 698
Driftsresultat		1 883 694	1 654 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 196	43 573
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		775 908	522 363
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-734 712	-478 790
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 148 983	1 175 462
Totalresultat		1 148 983	1 175 462
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	1 148 983	1 175 462
Sum overføringer og disponeringer		1 148 983	1 175 462



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	10, 15	15 063 653	15 063 653
Sum varige driftsmidler		15 063 653	15 063 653
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68 407	15 763
Andre fordringer		857 621	472 794
Sum fordringer		926 027	488 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 758	2 734 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 758	2 734 994
Sum omløpsmidler		4 386 785	3 223 552
SUM EIENDELER		19 450 438	18 287 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	17 581 864	18 730 847
Sum opptjent egenkapital		-17 581 864	-18 730 847
Sum egenkapital		-17 571 664	-18 720 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	31 094 109	31 777 562
Øvrig langsiktig gjeld	14	4 944 600	4 944 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		36 038 709	36 722 162
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		960 230	265 634
Annen kortsiktig gjeld		23 163	20 055
Sum kortsiktig gjeld		983 393	285 689
Sum gjeld		37 022 102	37 007 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 450 438	18 287 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527737

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 535 858
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 948 535 858
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 547 550	6 177 268
Annen driftsinntekt	2	71 407	40 683
Sum inntekter		6 618 957	6 217 951
Kostnader			
Lønnskostnad	3	430 157	429 301
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	4 305 105	4 134 397
Sum kostnader		4 735 262	4 563 698
Driftsresultat		1 883 694	1 654 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 196	43 573
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		775 908	522 363
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-734 712	-478 790
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 148 983	1 175 462
Totalresultat		1 148 983	1 175 462
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	1 148 983	1 175 462
Sum overføringer og disponeringer		1 148 983	1 175 462



Organisasjonsnr: 948 535 858
TÅRNBYVEIEN SYD 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 10, 15			
Sum varige driftsmidler		15 063 653	15 063 653
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68 407	15 763
Andre fordringer		857 621	472 794
Sum fordringer		926 027	488 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 758	2 734 994
Sum omløpsmidler		4 386 785	3 223 552
SUM EIENDELER		19 450 438	18 287 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital 11		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	12	17 581 864	18 730 847
Sum opptjent egenkapital		-17 581 864	-18 730 847
Sum egenkapital		-17 571 664	-18 720 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	31 094 109	31 777 562
Øvrig langsiktig gjeld	14	4 944 600	4 944 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		36 038 709	36 722 162
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		960 230	265 634
Annen kortsiktig gjeld		23 163	20 055
Sum kortsiktig gjeld		983 393	285 689
Sum gjeld		37 022 102	37 007 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 450 438	18 287 205



Organisasjonsnr: 948 535 858
TÅRNBYVEIEN SYD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53157.00	53051.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	377000.00	376250.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	430157.00	429301.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tårnbyveien Syd Borettslag avholdes 26.04.2023 kl 18:00 , sted AIL Skjetten Sportsklubb, Nordensv. 21.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

I styret for Tårnbyveien Syd Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 26.04.2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive resultatet reduserer udekket tap fra tidligere år.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Forslag til andre honorarer legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) **Forslag fra Øyvind Skaalerud nr 75:**

Utskifting av varmtvannsberedere. I dag dekkes utskifting av Borettslaget. Dette koster ca. kr 12000,- inkl. montering pr bereder.

Forslag til vedtak. Ved utskifting av varmtvannsbereder betaler beboer en egenandel på kr 3500,-. Dette gjelder en standard 200 liters tank inkl. montering. Ønsker beboer noe annet enn standard bereder må beboer dekke mellomlegget.

Styrets kommentar:

Samme forslag, men med egenandel på kr 2000, ble fremmet på generalforsamling i 2022, og nedstemt.

Styret gjentar samme kommentar som ved fjorårets generalforsamling: Utskifting av varmtvannsberedere i borettslaget er beskrevet i dagens vedtekter punkt 5.2-(3). Utskiftinger har vært varierende fra år til år, men normalt 3-4 stykker. Styret mener at det ikke er noen stor utgift sett i forhold til budsjettet. Styret ønsker også at borettslaget har kontroll med at monteringen skjer etter gjeldende regler.

Dette forslaget vil kreve 2/3-dels flertall.

Styrets forslag til vedtak: Dagens ordning blir stående.

B) Forslag fra Ane Haugland nr 93

I vårt borettslag praktiserer styret et forbud mot å bygge takterrasse på kuber i 1.etg. Det finnes ikke et regelverk for det i vårt borettslag. Det vil si at det er sittende styre som til enhver tid avgjør om beboere får bygge takterrasse på kuber i 1.etg. Jeg mener at alle beboere må kunne stemme om det skal være lov å bygge slike takterrasser. Slik situasjonen er, så er det mange boenheter i vårt borettslag som har slik takterrasse, og de som vil bygge nå får avslag på sine søknader om å bygge. Kommunen tillater bygging av takterrasse over kuber i 1.etg. Jeg har sjekket de andre borettslagene i Skjettenbyen, og vårt borettslag er det eneste som ikke tillater beboerne å bygge slik terrasse. Dette gjør jo at våre boliger potensielt har lavere verdi enn tilsvarende boliger i de andre borettslagene i Skjettenbyen. Flere av boligene i vårt borettslag ble bygget originalt med slik terrasse. Takterrasse over kuber i 1.etg er i henhold til retningslinjene i Skjettenhåndboka.

Forslag til avstemming er:

Jeg stemmer for at det skal gis tillatelse til å bygge takterrasse over kuber i 1.etg. i Tårnbyveien Syd borettslag, dersom naboer på begge sider godkjenner søknad om å bygge slik takterrasse.

Styrets kommentar:

Det er mange hensyn som må vurderes når styret avgjør søknader. En ting er de to nærmeste naboene, som uansett må godkjenne en utbygging, men det er ikke bare to naboer dette kan påvirke. Derfor blir det tatt en helhetsvurdering av søknadene. Vil utbyggingen påvirke andre enn naboene, f.eks. solforhold, vil det skape en presedens for hva styret må godkjenne i fremtiden og hva det vil bety av evt. ekstra utgifter for borettslaget (vedlikehold). Dette er vurderinger som ikke er detaljbeskrevet i våre vedtekter, men i Skjetten håndboken.

I vårt borettslag må vi ta 102 hensyn. Alle har sine plikter og sine rettigheter ifølge vedtekter og husordensregler. Derfor kan ikke beboere få det som de selv vil i et borettslag. Styret er gitt ansvaret for å forvalte fellesskapets beste, drive økonomisk og ta vare på bygningsmassen og eiendommen. Det er borettslaget som eier alt. Vi som bor her eier ingen ting, vi har kun kjøpt en bo-rettighet til en' av de 102 andelene.

Denne bo-rettigheten kan i dag omsettes fritt og uten restriksjoner, og da er det markedet som bestemmer prisen på en borett. Tidligere var dette betydelig mer regulert.

Dette er en sak som er prøvd i Forliksrådet og borettslaget fikk medhold i saken.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes



C) **Forslag fra Selver Cavo 121**

I dag betaler vi husleie/felleskostnader etter husleiebrøken og denne er arealbasert. Hvis beboer bygger ut, så blir ikke denne økningen inkludert i beregning av felleskostnader. Borettslaget tar over vedlikehold av tilbygget uten at beboer betaler noe ekstra for dette. Vedlikehold av tilbygget som beboer burde betalt selv, blir betalt av alle andre.

Eks:

Beboer har boligareal på 120m² og betaler 5000 kr i felleskostnader.

Beboer bygger ut med 20m².

Totalt har beboer 140m².

Etter at borettslaget har tatt over vedlikehold av tilbygget, fortsetter beboer å betale 5000 kr i felleskostnader.

Forslag til utbedring av forskjellen i felleskostnader:

Registrere tilbygg kostnad på beboer hos Bori når beboer har bygd ut. Det er kr 140,- for å legge til en endring på fakturaen, ved f.eks å legge til 100,- pr mnd for tilbygg. Bør betales av beboer.

Tilbygg kostnad bestemmes av styret. Økning følger felleskostnad prosent.

For å registrere allerede oppsatte tilbygg, må det hentes informasjon fra kommunen og sammenlignes med Bori's registrert areal.

Registrere forskjellen som tilbygg.

Kostnad for å hente informasjonen fra kommunen og endring hos Bori, betales av beboer.

Vi bør ha GF vedtak på å kunne innføre tilbygg kostnad.

Styrets kommentar:

Det er forskjeller på husleiene i borettslaget. I dg blir den beregnet ut ifra en grunnsum, så kommer betjening av gjeld, leie av garasje og ev. biloppstillingsplass i tillegg.

Den gangen Tårnbyveien ble ferdig bygget på begynnelsen av 70-tallet ble husleien beregnet ut ifra størrelsen (grunnsummen) på boenhetene. Den har ligget der siden den gang. Det har vært gjort en jobb rundt dette med husleier også tidligere, som ikke førte frem til noe fornuftig resultat. Det er forklart fra BORI at det er ting bla. i tinglysningen, som fer ra 70-tallet, som ikke kan forandres.

I prinsippet er vi ikke helt uenige i innholdet til forslaget, men etter styrets syn vil dette forslaget vil ikke jevne ut ulikhetene i dagens husleier. Det må gjøres på en annen måte hvis det skal utjevnes.

Hvis generalforsamlingen vil kan en utredningsjobb overlates til det påtroppende styret for en sak til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Asgeir Spange Brekke, nr. 123

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Thorunn Nerby, nr. 127

Morten Sasmussen, nr. 167

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Britt Aandal, nr. 147

Jan Erik Lindskog, nr. 241

Reza Lopfi, nr. 181

Torfinn Opdal, nr. 177

D) Valg av miljøutvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Ronny Myhrhaug, nr. 163

Chatrine Myhrhaug, nr. 163

E) Valg av valgkomite

F) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling



Tårnbyveien Syd Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Fahim Naeem	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder Thorun Nerby	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem Asgeir Spange Brekke	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem Vigdis Holmberg	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem Selver Cavo	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Britt Aandal	(valgt for 1 år i 2022)
Jan Erik Lindskog	(valgt for 1 år i 2022)
Reza Lotfi	(Valgt for 1 år 2022)
Torfinn Opdal	(Valgt for 1 år 2022)

Valgkomite:

Jonas Toft
Øyvind Skaalerud
Dagrun Selnes

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Fahim Naeem	som delegat
Thorun Nerby	som delegat
Asgeir Spange Brekke	som delegat
Vigdis Holmberg	som varadelegat
Selver Cavo	som varadelegat

SELSKAPSFORMLING

Tårnbyveien Syd Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjonsnummer 948535858

Borettslaget består av 102 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger.

Eiendommen har gnr 71, bnr 32 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.



Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og 1 beboermøte og behandlet:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Forkjøpsrett*
- *Inngåelse av kontrakt med ny snekkerfirmaet*
- *Inngåelse av kontrakt med firma for rottebekjempelse*
- *Etterslep på bytting av vinduer og dører*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngått avtale med ny snekkerfirmaet*
- *Tvistesak og forliksrådet*
- *Hatt befaring for oppsett av postbokser*
- *Dugnad*
- *Innført elektronisk parkeringsordning*

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

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 26.03 2023.



Årsrapport fra miljøutvalget 2022

Dette året kom vi tilbake til en noenlunde normal hverdag igjen 😊.

Vi gjennomført 1 dugnad i mai og klippet hekken mot Nordens vei på dugnad i juni, takk til alle som stilte opp.

På dugnaden i mai ble det blant annet plantet i urnene, feid og plukket søppel.

Vi har hatt møter fortløpende der vi har planlagt fremdrift.

Vi har hjulpet beboere med å felle busker og trær.

Vi administrerte feiing av parkeringsplassen i mai og måking i januar.

Fortsatt på jobben med smågjerdene, oppfordret beboere til å fjerne dårlige gjerder eller gi de litt maling der det var behov. Ser at mange har tatt oppfordringen og vi begynner å få det fint rundt oss 😊

Vi har også oppfordret beboere til å rydde i sine hager og inngangspartier.

Håper at alle vil ta ansvar for å holde borettslaget vårt ryddig og fint!

TAKK 😊

Hilsen

Miljøutvalget



Tårnbyveien Syd Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Tårnbyveien Syd Borettslag org.nr. 948535858



Resultatregnskap 2022

Tårnbyveien Syd Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 547 550	6 177 268	6 559 890	6 973 618
Annen driftsinntekt	2	71 407	40 683	31 608	104 608
Sum driftsinntekter		6 618 957	6 217 951	6 591 498	7 078 226
Kostnader					
Lønnskostnad	3	430 157	429 301	430 157	430 157
Konsulenttjenester	4	173 515	169 697	177 671	183 606
Kontingenter		41 621	40 963	41 621	41 621
Rep og vedlikehold	5	424 153	616 130	642 000	624 700
Forsikringer		440 472	413 027	433 412	484 030
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 345 823	2 267 254	2 607 370	2 568 650
Energi og fyring	7	162 023	129 512	147 500	148 790
Driftskostnader	8	692 952	477 040	663 476	856 122
Andre driftskostnader	9	24 546	20 774	48 600	49 200
Sum driftskostnader		4 735 262	4 563 698	5 191 807	5 386 876
Driftsresultat før finansposter		1 883 694	1 654 252	1 399 691	1 691 350
Finansielle poster					
Finansinntekt		41 196	43 573	1 000	1 000
Finanskostnad		775 908	522 363	710 000	1 372 152
Sum finansposter		-734 712	-478 790	-709 000	-1 371 152
Årsresultat		1 148 983	1 175 462	690 691	320 198
Overført udekket tap	12	1 148 983	1 175 462	0	0
Sum disponering		1 148 983	1 175 462	0	0

Resultatrapport 2022 for Tårnbyveien Syd Borettslag



Balanse 31.12.2022

Tårnbyveien Syd Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	9 694 777	9 694 777
Tomt	10, 15	5 368 876	5 368 876
Sum varige driftsmidler		15 063 653	15 063 653
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 063 653	15 063 653
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		825 743	435 557
Kundefordringer		68 407	15 763
Andre fordringer		31 878	37 237
Sum fordringer		926 027	488 557
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 460 758	2 734 994
Sum omløpsmidler		4 386 785	3 223 552
SUM EIENDELER		19 450 438	18 287 205

Balanserapport 2022 for Tårnbyveien Syd Borettslag



Balanse 31.12.2022

Tårnbyveien Syd Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	10 200	10 200
Udekket tap	12	-17 581 864	-18 730 847
Sum egenkapital		-17 571 664	-18 720 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	31 094 109	31 777 562
Borettsinnskudd	14	4 944 600	4 944 600
Sum langsiktig gjeld		36 038 709	36 722 162
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		960 230	265 634
Annen kortsiktig gjeld		23 163	20 055
Sum kortsiktig gjeld		983 393	285 689
Sum gjeld		37 022 102	37 007 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 450 438	18 287 205

Tårnbyveien Syd Borettslag

Fahim Naeem
Styrets leder

Thorunn Nerby
Styremedlem

Asgeir Spange Brekke
Styremedlem

Vigdís Holmberg
Styremedlem

Selver Cavo
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Tårnbyveien Syd Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	567 446	568 632	565 488	565 488
Generelle felleskostnader	4 492 872	4 214 340	4 512 402	4 472 986
Kommunale avgifter	4 608	0	0	0
Motorvarmer	84 364	84 364	84 000	84 000
Stipulerte avdrag	688 192	729 132	688 000	478 992
Stipulerte rentekostnader	710 233	580 800	710 000	1 372 152
Strøm	-165	0	0	0
Sum felleskostnader	6 547 550	6 177 268	6 559 890	6 973 618

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	71 407	40 683	31 608	104 608
Sum andre driftsinntekter	71 407	40 683	31 608	104 608

Andre inntekter gjelder ladeanlegg og forsikringsoppgjør.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	325 000	325 000	325 000	325 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	52 000	51 250	52 000	52 000
Arbeidsgiveravgift	53 157	53 051	53 157	53 157
Sum lønnskostnader	430 157	429 301	430 157	430 157

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	132 668	128 932	132 671	138 691
Revisjon	5 963	5 963	6 000	6 000
Teknisk bistand	24 500	0	0	0
Tilleggstjenester	1 120	125	4 000	4 000
Vakthold	9 264	9 264	10 000	9 915
Vedlikeholdsplan	0	25 413	25 000	25 000
Sum konsulenttjenester	173 515	169 697	177 671	183 606

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	30 000	30 000
Brannsikring	44 002	45 395	42 000	44 700
Bygninger	158 390	406 593	400 000	400 000
Dugnad	1 941	0	5 000	5 000
Egenandel	0	9 600	20 000	20 000
Elektro	2 000	12 536	40 000	20 000
Garasjer	502	4 289	0	0
Utvendig anlegg	130 973	66 218	30 000	30 000
VVS	86 347	71 498	75 000	75 000
Sum vedlikeholdskostnader	424 153	616 130	642 000	624 700

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	301 592	278 582	320 370	320 000
Kommunale avgifter	2 044 231	1 988 672	2 287 000	2 248 650
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 345 823	2 267 254	2 607 370	2 568 650

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	7 256	12 981	15 000	0
Strøm	154 767	116 531	132 500	148 790
Sum energi og fyring	162 023	129 512	147 500	148 790



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiring	10 429	9 611	12 000	12 000
Sameie/velforening	461 622	335 533	493 476	565 160
Skadedyrbekjempelse	35 049	0	0	70 100
Søppeltømming / container	0	150	10 000	10 000
Vaktmester	185 852	131 746	148 000	198 862
Sum driftskostnader	692 952	477 040	663 476	856 122

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	579	0	0	600
Nøkler, låser, skilt	0	928	4 800	4 800
Verktøy og redskaper	480	699	5 000	5 000
Sum driftsmateriale	1 059	1 627	9 800	10 400
Generalforsamling	15 526	8 364	12 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	8 000	8 000
Lisenser/software	162	161	1 000	1 000
Rekvisita	0	4 948	4 000	4 000
Velferd	0	0	5 000	5 000
Sum kontorkostnader	15 687	13 473	30 000	30 000
Gave, ikke	0	627	1 000	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	5 047	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	7 800	5 674	8 800	8 800
Sum andre driftskostnader	24 546	20 774	48 600	49 200



Note 10 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	9 694 777	5 368 876
Anskaffelseskost pr.31.12	9 694 777	5 368 876
Bokført verdi pr.31.12	9 694 777	5 368 876
Anskaffelsesår	1972	1972

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

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 200 fordelt på 102 à kr.100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-18 730 847	-19 906 309
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 148 983	1 175 462
Sum opptjent egenkapital 31.12	-17 581 864	-18 730 847

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 3,70%, løpetid 32 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

32 500 000

Nedbetalt tidligere

722 438

Nedbetalt i år

683 453

Lånesaldo 31.12

31 094 109

Beregnet innfrielsesdato: 08.12.2053

Sum langsiktig gjeld

31 094 109

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	36 038 709	36 722 162
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 063 653	15 063 653
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	37 444 600	37 444 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	2 937 862	2 505 280
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 148 983	1 175 462
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-683 453	-742 880
B. Årets endring i disponible midler	465 530	432 583
C. Disponible midler 31.12	3 403 392	2 937 862
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 386 785	3 223 552
- Kortsiktig gjeld	983 393	285 689
= Disponible midler 31.12	3 403 392	2 937 862

Note 17 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 102/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



264 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Nerby, Thorunn 2023-03-27

Identifikasjon
 **bankID** Nerby, Thorunn

Navn Dato
Naeem, Fahim 2023-03-27

Identifikasjon
 **bankID** Naeem, Fahim

Navn Dato
Cavo, Selver 2023-03-27

Identifikasjon
 **bankID** Cavo, Selver

Navn Dato
Holmberg, Vigdis 2023-03-27

Identifikasjon
 **bankID** Holmberg, Vigdis
PA MOBIL

Navn Dato
Brekke, Asgeir Spange 2023-03-27

Identifikasjon
 **bankID** Brekke, Asgeir Spange



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Valgkomiteens innstilling for de som er på valg 2023:

Styreleder: Asgeir Spange Brekke – nr. 123

Styremedlem: Thorunn Nerby – 127

Styremedlem: Morten Rasmussen - 167

Klart:

1. Varamedlem: Britt Aandal – 147

2. Varamedlem: Jan Erik Lindskog – 241

3. Varamedlem: Reza Lopfi – 181

4. Varamedlem: Torfinn Opdal – 177

Klart:

Miljøutvalget: Ronny Myhrhaug – 163

Miljøutvalget: Chatrine Myhrhaug – 163

Skjetten

Øyvind Skaalerud

Jonas Toft



Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Syd Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Syd Borettslag som viser et overskudd på 1 148 983 NOK. Årsregnskapet 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 30. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.03.2023 21.26.02

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.