



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 293 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: 06.05.2025

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, 28.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 169 885	
Sum inntekter		21 169 885	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		80 864	
Sum kostnader		80 864	0
Driftsresultat		21 089 021	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		713	
Sum finansinntekter		713	0
Annen finanskostnad		311 587	
Sum finanskostnader		311 587	0
Netto finans		-310 874	0
Resultat før skattekostnad		20 778 147	0
Årsresultat		20 778 147	0
Totalresultat		20 778 147	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 778 147	
Sum overføringer og disponeringer		20 778 147	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		125 850 000	
Sum varige driftsmidler		125 850 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 850 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		520 991	
Sum fordringer		520 991	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 279	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 279	
Sum omløpsmidler		661 270	0
SUM EIENDELER		126 511 270	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		160 000	0
Sum innskutt egenkapital		160 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 778 147	
Sum opptjent egenkapital		20 778 147	
Sum egenkapital		20 938 147	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 820 000	
Øvrig langsiktig gjeld		50 340 000	
Sum annen langsiktig gjeld		105 160 000	0
Sum langsiktig gjeld		105 160 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311 587	
Leverandørgjeld		52 857	
Annen kortsiktig gjeld		48 679	
Sum kortsiktig gjeld		413 123	0
Sum gjeld		105 573 123	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 511 270	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 433882

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 293 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TELEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: 06.05.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 933 293 432
TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 169 885	
Sum inntekter		21 169 885	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		80 864	
Sum kostnader		80 864	0
Driftsresultat		21 089 021	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		713	
Sum finansinntekter		713	0
Annen finanskostnad		311 587	
Sum finanskostnader		311 587	0
Netto finans		-310 874	0
Resultat før skattekostnad		20 778 147	0
Årsresultat		20 778 147	0
Totalresultat		20 778 147	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 778 147	
Sum overføringer og disponeringer		20 778 147	



Organisasjonsnr: 933 293 432
TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		125 850 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 850 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		520 991	
Sum fordringer		520 991	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 279	
Sum omløpsmidler		661 270	0
SUM EIENDELER		126 511 270	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		160 000	0
Sum innskutt egenkapital		160 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 778 147	



Sum opptjent egenkapital	20 778 147	
Sum egenkapital	20 938 147	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 820 000	
Øvrig langsiktig gjeld	50 340 000	
Sum annen langsiktig gjeld	105 160 000	0
Sum langsiktig gjeld	105 160 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	311 587	
Leverandørgjeld	52 857	
Annen kortsiktig gjeld	48 679	
Sum kortsiktig gjeld	413 123	0
Sum gjeld	105 573 123	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	126 511 270	0



Organisasjonsnr: 933 293 432
TEIEPARKEN MORELLEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 948

TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG

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 5. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/948>

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 avgj 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.

Annen informasjon

Årsmøtet vil være et hybridmøte, det vil si at beboere kan møte enten fysisk eller digitalt. Vi oppfordrer likevel alle som kan til å komme på det fysiske møtet i felleslokalet.

Styreleder kan ikke fortsette etter mai, og borettslaget trenger derfor en ny styreleder. Kandidater kan melde seg helt frem til dagen for selve årsmøtet, men dersom ingen har meldt seg innen 27. april må vi hente inn tilbud fra eksterne personer. Fra ekstraordinært årsmøte i februar ble det nevnt av OBOS at 150 000 i året ikke er unaturlig for en ekstern styreleder. Dette vil bety at borettslagets budsjetterte overskudd for 2025 vil brukes uten at det kommer borettslaget til gode.

Dersom noen har spørsmål til rollen er det bare å banke på etter påske (31d H0205), eller sende en melding til styret inne på Vibbo. Avtroppende styreleder vil selvsagt hjelpe til i en overgangsperiode, og tre styremedlemmer vil fortsette

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner



4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Uformelle gangveier
8. Valg av revisor
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG



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

[Kai Selnes Hella/Benedicte Kjær Taranger] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 4

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 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_kommentar.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 5 000.

Styrets innstilling
Det er styrets innstilling at godtgjørelsen skal tildeles styreleder.

Forslag til vedtak
Styrets (styreleders) godtgjørelse settes til kr 5 000



Sak 7

Uformelle gangveier

Forslag fremmet av:

Tonje Cecilie Vinje

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er etablert uformelle gangveier flere steder i borettslaget. Jeg adresserer kun den mellom 33E og 31D. Jeg har bevisst kjøpt leilighet basert på at det ikke skulle etableres gangveier forbi min boenhet. Det går nå opp vei der det er planlagt grøntareal.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Uformelle gangveier
- Mot Uformelle gangveier

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det er kun etablerte gangveier i henhold til plantegning som skal benyttes.
2. Ut over etablerte gangveier i henhold til plantegning, er det kun oppgått sti mot Findus-tomta som kan brukes, da det er forventninger om at denne skal omgjøres til gangsti.

Sak 8

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget ble etablert med Ernst & Young som revisor. Teieparken Morellen Borettslag forvaltes av OBOS Vestfold i Tønsberg. Der har de aller fleste selskaper BDO AS som revisor. OBOS Vestfold har svært gode rutiner med BDO, og vi foreslår derfor at borettslaget bytter revisor til BDO.

Forslag til vedtak

Teieparken Morellen Borettslag bytter revisor til BDO AS



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ingen er per dags dato nominert som styreleder. Selv om det er satt opp en periode på 2 år kan det velges styreleder for 1 år.

Følgende personer er nominert som styremedlemmer:

Ingrid Marie Skaug Lindquist (styremedlem i dagens styre)

Hilde Karine Veili (styremedlem i dagens styre)

Anita Johanne Melkevik (styremedlem i dagens styre)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kandidater velges i møtet.
- Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Kandidater velges i møtet
- Kandidater velges i møtet.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styret har hatt to styremøter i perioden. Det første styremøtet var sammen med OBOS 10. mars, der vi ble gitt en innføring i arbeidsoppgaver før de viktigste oppgavene ble fordelt.

I etterkant av møtet har det medgått vesentlig tid til å få en oversikt over borettslagets avtaler, økonomi og samarbeidspartnere. Styret har hatt møter med vaktmestertjenesten, hvor vi i etterkant har fått på plass garasjevask, matter, skobørster og koster (på vei) til hvert bygg. Det er også blitt opprettet kontakt med Kirsebæret borettslag, hvor styrene skal møtes i mai en gang etter årsmøtet til Morellen.

Når det kommer til økonomi så er det her den største jobben har blitt gjort. Grunnet det komplekse systemet OBOS setter opp av borettslag og sameier, som skal være fordelaktig på lang sikt, har det vært noen utfordringer med tanke på informasjon om hvilke utgifter Morellen har lagt ut for garasje- og utenomhussameie. I tillegg har enkelte beboere meldt om administrative utfordringer ved første frist for innbetaling av fellesgjeld. Styreleder har hatt et møte med OBOS Eiendomsforvaltning (OEF) for erfaringsutveksling, og de ansatte har vært veldig imøtekommende i den korte perioden styret har fungert. OEF har tatt til seg tilbakemeldingene, og videreført disse internt. Styret har også mottatt en oversikt over alle kostnader som Morellen borettslag har lagt ut for garasje- og utenomhussameiet.

Økonomi:

Årsrapporten for 2024 (nov-des) viser frie midler på om lag 248 000kr. Det er i all hovedsak mindre driftsutgifter som har blitt kostnadsført i 2024, samt store innbetalinger på IN-ordningen.

Budsjettet for 2025 har lagt opp til et resultat på om lag 209 000 kr, men det er usikkerhet knyttet til nivået på vann- og avløpsutgifter da borettslaget ikke har mottatt første avregning. Videre er andre utgifter som forsikring og årlig kostnad til forretningsfører underestimert av OBOS Eiendomsforvaltning. Disse utgjør om lag 35 000 kr. Utover dette har styret tegnet en avtale på drøye 15 000 kr årlig for matteleie, samt gjort mindre innkjøp av utstyr. Det skal på neste styremøte vurderes om borettslaget skal gå til innkjøp av møbler til takterrassene. Kort oppsummert ser det ut til at Morellen borettslag styrer mot et lite/medium overskudd i 2025, selv med stor usikkerhet rundt enkelte utgiftsposter.

Videre har styret:

- Vedtatt generelle husordensregler
- Satt opp rutine for HMS
- Publisert informasjon om nøkkelbestilling og vaktmestertjenesten

Styret jobber med å:

- Innhente tilbud/avtale, og eventuelt utarbeide generelle retningslinjer om sol- og innsynsskjerming.
- Vurdere innkjøp av møbler på takterrasser



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**TEIEPARKEN MORELLEN BRL
ORG.NR. 933 293 432, KUNDENR. 948**

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
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 778 147
Tillegg for nye langsiktige lån		75 510 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	9	-20 690 000
Innbetalt borettsinnskudd		50 340 000
Innbetalt andelskapital		160 000
Tilført bygninger		-106 972 500
Tilført tomt		-18 877 500
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		248 147
<hr/>		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		248 147
<hr/>		
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		661 270
Kortsiktig gjeld		-413 123
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		248 147

1



TEIEPARKEN MORELLEN BRL
ORG.NR. 933 293 432, KUNDENR. 948

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 28.02.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Kapitalkostnader		311 587	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	168 298	0	1 618 000
SUM DRIFTSINNEKTER		479 885	0	1 618 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-6 000
Styrehonorar		0	0	-40 000
Revisjonshonorar		0	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		0	0	-87 500
Konsulenthonorar		0	0	-15 000
Kontingenter		0	0	-6 400
Drift og vedlikehold	3	-5 186	0	-210 000
Forsikringer		-5 626	0	-50 000
Kommunale avgifter		0	0	-452 000
Kostnader sameie		0	0	-190 000
Energi/fyring		-6 488	0	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-10 000
Andre driftskostnader	4	-63 564	0	-185 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-80 864	0	-1 408 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		399 021	0	209 100
Innbetalt andel fellesgjeld		20 690 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		21 089 021	0	209 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	713	0	0
Finanskostnader	6	-311 587	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-310 874	0	0
ÅRSRESULTAT		20 778 147	0	209 100
Overføringer:				
Til annen egenkapital		20 778 147		
		1		



TEIEPARKEN MORELLEN BRL ORG.NR. 933 293 432, KUNDENR. 948

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	7	106 972 500
Tomt		18 877 500
SUM ANLEGGSMIDLER		125 850 000
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		6 339
Andre kortsiktige fordringer	8	514 652
Driftskonto OBOS-banken		140 279
SUM OMLØPSMIDLER		661 270
SUM EIENDELER		126 511 270
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 0 * 0		160 000
Annen egenkapital	9	20 778 147
SUM EGENKAPITAL		20 938 147
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	10	54 820 000
Borettsinnskudd	11	50 340 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 160 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		52 857
Påløpte renter		311 587
Påløpte kostnader		13 912
Energiavregning	12	34 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		413 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 511 270
Pantstillelse	13	985 500 000
Garantiansvar		0

Tønsberg, 18.03.2025
Styret i Teieparken Morellen Brl



Kai Selnes Hella /s/

Tarjei Angell /s/

Anita Johanne Melkevik /s/

Ingrid Marie Skaug Lindqvist /s/ Hilde Karine Veili /s/

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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	163 165
Garasjeleie	5 133
Kapitalkostnader på IN-lån	311 587
Overført til kapitalkostnader	-311 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	168 298

NOTE: 3**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 186

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

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 000
Vaktmestertjenester	-16 088
Snørydding	-33 329
Andre fremmede tjenester	-4 300
Andre kontorkostnader	-1 847
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 564

NOTE: 5**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	713
SUM FINANSINNTEKTER	713

NOTE: 6**FINANSKOSTNADER**

Renter til utbygger	-311 587
SUM FINANSKOSTNADER	-311 587

NOTE: 7**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	106 972 500
SUM BYGNINGER	106 972 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.1003/bnr.374

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

NOTE: 8**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader november/desember utfakturert i januar 2025	514 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	514 652

**NOTE: 9****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	88147
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	20690000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20778147

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån til utbygger - lånet er konv. til OBOS banken 24.01.25

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2024	-75 510 000
Nedbetalt i år ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, IN	20 690 000
	-54 820 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 820 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.

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. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

		6
Leilighetsnr	Ikke utbetalt	Første avdrag er 31/01-2030
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030	
2020		200
2018		800
1019		1 300
1020, 2017, 2022		1 350
2023, 3019		1 400
3015, 3020		1 450
2016, 3013		1 500



2	1 650
1	1 700
1026	1 950
1021	2 000
1027	2 050
2024	2 100
2019	2 150
3021	2 200
1022, 3016	2 250
2025	2 450
3022	2 500
2021	2 550

NOTE: 11

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-50 340 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-50 340 000

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-34 767
SUM INNETEKTER	-34 767

KOSTNADER

0

SUM ENERGIAVREGNING	-34 767
----------------------------	----------------

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: 13

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	50 340 000
Pantelån	54 820 000
Beregnete IN-forpliktelse	20 690 000
TOTALT	125 850 000

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

Bygninger	106 972 500
Tomt	18 877 500
TOTALT	125 850 000



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Teieparken Morellen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teieparken Morellen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QOL3Y-B18MR-BZE05-FSXDV-JMA20-VX7FY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 19:00:42 UTC



Penneo DokumentID: QOL3Y-B18MF-BZEO5-FSXDV-JMA20-VX7FY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer. Revisjonsberetning.pdf



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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 948 Selskapsnavn: TEIEPARKEN MORELLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Kai Selnes Hella/Benedicte Kjær Taranger] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets (styreleders) godtgjørelse settes til kr 5 000

- For
 Mot

Sak 7 Uformelle gangveier

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For uformelle gangveier
 Mot uformelle gangveier

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det er kun etablerte gangveier i henhold til plantegning som skal benyttes.
 Ut over etablerte gangveier i henhold til plantegning, er det kun oppgått sti mot Findus-tomta som kan brukes, da det er forventninger om at denne skal omgjøres til gangsti.

Sak 8 Valg av revisor

Teieparken Morellen Borettslag bytter revisor til BDO AS

- For
 Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kandidater velges i møtet

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

Kandidater velges i møtet.

Kandidater velges i møtet

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Kandidater velges i møtet

Kandidater velges i møtet.

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Kandidater velges i møtet

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kandidater velges i møtet



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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