



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 395 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		938 976	881 649
Sum inntekter		938 976	881 649
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		1 792 627	2 329 984
Sum kostnader		1 843 972	2 329 984
Driftsresultat		-904 996	-1 448 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 206	28 646
Sum finansinntekter		39 206	28 646
Annen finanskostnad		116 417	14 424
Sum finanskostnader		116 417	14 424
Netto finans		-77 211	14 222
Resultat før skattekostnad		-982 207	-1 434 113
Årsresultat		-982 207	-1 434 113
Totalresultat		-982 207	-1 434 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-982 207	-1 434 113
Sum overføringer og disponeringer		-982 207	-1 434 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 563 000	17 563 000
Sum varige driftsmidler		17 563 000	17 563 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 473	26 936
Sum finansielle anleggsmidler		38 473	26 936
Sum anleggsmidler		17 601 473	17 589 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 104	31 556
Sum fordringer		103 104	31 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		901 159	2 042 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		901 159	2 042 809
Sum omløpsmidler		1 004 263	2 074 365
SUM EIENDELER		18 605 736	19 664 301

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 187 453	10 169 660
Sum opptjent egenkapital		9 187 453	10 169 660
Sum egenkapital		9 189 953	10 172 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 176 458	2 281 774
Øvrig langsiktig gjeld		7 210 524	7 199 802
Sum annen langsiktig gjeld		9 386 982	9 481 576
Sum langsiktig gjeld		9 386 982	9 481 576
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 741	544
Leverandørgjeld		9 059	10 021
Sum kortsiktig gjeld		28 800	10 565
Sum gjeld		9 415 782	9 492 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 605 736	19 664 301



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379090

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 395 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 948 395 444
TUNHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		938 976	881 649
Sum inntekter		938 976	881 649
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	
Annen driftskostnad		1 792 627	2 329 984
Sum kostnader		1 843 972	2 329 984
Driftsresultat		-904 996	-1 448 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 206	28 646
Sum finansinntekter		39 206	28 646
Annen finanskostnad		116 417	14 424
Sum finanskostnader		116 417	14 424
Netto finans		-77 211	14 222
Resultat før skattekostnad		-982 207	-1 434 113
Årsresultat		-982 207	-1 434 113
Totalresultat		-982 207	-1 434 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-982 207	-1 434 113
Sum overføringer og disponeringer		-982 207	-1 434 113



Organisasjonsnr: 948 395 444
TUNHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 563 000	17 563 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		38 473	26 936
Sum anleggsmidler		17 601 473	17 589 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		103 104	31 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		901 159	2 042 809
Sum omløpsmidler		1 004 263	2 074 365
SUM EIENDELER		18 605 736	19 664 301
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	9 187 453	10 169 660
Sum opptjent egenkapital	9 187 453	10 169 660
Sum egenkapital	9 189 953	10 172 160
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 176 458	2 281 774
Øvrig langsiktig gjeld	7 210 524	7 199 802
Sum annen langsiktig gjeld	9 386 982	9 481 576
Sum langsiktig gjeld	9 386 982	9 481 576
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 741	544
Leverandørgjeld	9 059	10 021
Sum kortsiktig gjeld	28 800	10 565
Sum gjeld	9 415 782	9 492 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 605 736	19 664 301



Organisasjonsnr: 948 395 444
TUNHAGEN 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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1781

Tunhagen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Tunhagen 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.

Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 17:00, Time bibliotek.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendring
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tunhagen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS 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 opptelling 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joakim Nordbø foreslått. Protokollvitner velges i årsmøte.



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 egenkapital for å dekke årets resultat.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å legge til punktet 5.1.8 i vedtektene for hva som gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt og 5.2.6 hvor det gjelder borettslagets plikt til å dekke kostnad til maling for utvendig fasade og vinduer .

5.1.8

Vedlikeholdsplikten dekker også alt "enklere ytre vedlikehold" på boligen. Dette arbeidet gjelder men er ikke begrenset til: Holde tak rent og fritt for mose, rense takrenner og avløp, årlig vask av yttervegger og vinduer, maling av fasade og vinduer.

Andelseier holder selv kostnad for ytre vedlikehold (utenom maling).

5.2.6

Borettslaget skal holde selve malingen til fasade og vinduer.



Forslag til vedtak

Nye punkter i vedtekter godkjennes

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 komitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komitémedlem:

- Anette Berntsen
- Mari Elise Almås

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alf-Magne Gudbrandsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Rosland

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

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:

- Velges i årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf-Magne Gudbrandsen	Tunhagen 18
Styremedlem	Linda Brekken	Tunhagen 22
Styremedlem	Geir Arne Kindingstad	Tunhagen 8
Styremedlem	Gunn Rosland	Tunhagen 9
Varamedlem	Ask Ty Arctander	Tunhagen 24
Varamedlem	Willy Bjørnsen	Tunhagen 4
Varamedlem	Tina Hahn	Tunhagen 14
Varamedlem	Amanda Sian Tremlett	Tunhagen 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Alf-Magne Gudbrandsen	Tunhagen 18
Varadelegert	Ask Ty Arctander	Tunhagen 24

Valgkomiteen

Mari Elise Almås	Tunhagen 12
------------------	-------------

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tunhagen Borettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Tunhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948395444, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 265

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

Tunhagen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- Fortsatt vedlikeholdsarbeid, utskifting av kledninger, vinduer
- Oppdatert borrettslagets HMS og vedlikeholdsrutiner
- Oppdatert informasjon i styrerommet om tidligere utført vedlikehold på hver boenhet og fellesareal (garasjer).
- Hatt fokus på brannsikkerhet. Informert beboere, anskaffet nye slukkere
- Vedlikehold på fellesareal og lekeplass
- Organisert dugnader
- Avholdt sosial sammenkomst
- Styremøter og div
- Vedlikeholdt og oppdatert hjertestarter
- Kjøpt inn div utstyr til felles (fallsikringsutstyr, AVA høytrykkspyler)

Fremtidige planer:

- Det skal monteres blikkeslag på gjenværende vannbord på tak
- Utskifting av konkrete takvinduer
- Reforhandle forsikringer, sjekke dekninger og eventuelle nye behov
- Fortsette kartlegging av vedlikeholdsbehov slik at dette kan budsjetteres for
- Kartlegge tilstand på tak og kapitalbehov for fremtidige utskiftninger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 312 500 til ordinær drift og vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tunhagen Borettslag.

Lån

Tunhagen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Budsjettert med en økning på 6%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tunhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tunhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 22 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82114565. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



TUNHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 395 444, KUNDENR. 1781

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap : gnskap		Budsjett 2023	Budsjett 2024
		2023	2022 -		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 063 800	1 216 274	2 063 800	975 462
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-982 207	-1 434 113	-2 151 900	98 655
Tillegg for nye langsiktige lån	12	0	2 300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-105 316	-18 226	-103 000	-104 000
Innsk. øremerk. bankkto		-815	-134	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 088 338	847 527	-2 254 900	-5 345
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		975 463	2 063 800	-191 100	970 117
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 004 263	2 074 365		
Kortsiktig gjeld		-28 800	-10 565		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		975 463	2 063 800		



TUNHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 395 444, KUNDENR. 1781

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	938 976	881 649	939 000	1 033 000
SUM DRIFTSINNEKTER		938 976	881 649	939 000	1 033 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	0	0	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	0	0	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-7 125	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 800	-51 730	-54 300	-57 000
Konsulenthonorar	6	-14 031	-7 943	-7 000	-8 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 342 338	-1 945 497	-2 300 000	-312 500
Forsikringer		-209 281	-192 866	-212 100	-230 000
Kommunale avgifter		0	0	-287 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-104 701	-104 702	-105 000	-105 000
Andre driftskostnader	8	-55 975	-15 122	-17 500	-22 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 843 972	-2 329 984	-2 994 900	-799 345
DRIFTSRESULTAT		-904 996	-1 448 335	-2 055 900	233 655
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	39 206	28 646	0	0
Finanskostnader	10	-116 417	-14 424	-96 000	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 211	14 222	-96 000	-135 000
ÅRSRESULTAT		-982 207	-1 434 113	-2 151 900	98 655
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-982 207	-1 434 113		



TUNHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 395 444, KUNDENR. 1781

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	16 813 000	16 813 000
Tomt		750 000	750 000
Miljøbankkonto, øremerket		38 473	26 936
SUM ANLEGGSMIDLER		17 601 473	17 589 936
OMLØPSMIDLER			
Underregnskap	15	103 104	31 556
Driftskonto OBOS-banken		428 801	1 434 380
Sparekonto OBOS-banken		472 358	608 429
SUM OMLØPSMIDLER		1 004 263	2 074 365
SUM EIENDELER		18 605 736	19 664 301
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		9 187 453	10 169 660
SUM EGENKAPITAL		9 189 953	10 172 160
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 176 458	2 281 774
Borettsinnskudd	13	7 173 000	7 173 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	37 524	26 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 386 982	9 481 576
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 059	10 021
Påløpte renter		11 471	544
Påløpte avdrag		8 270	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 800	10 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 605 736	19 664 301
Pantstillelse	16	9 473 000	9 473 000
Garantiansvar		0	0

Time, 28.02.2024



Styret i Tunhagen Borettslag

Alf-magne Gudbrandsen

Gunn Rosland

Linda Brekken

Geir Arne Kindingstad

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	938 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	938 976

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 031
SUM KONSULENTHONORAR	-14 031

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 319 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-628
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 374
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 342 338

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-1 511
Verktøy og redskaper	-7 270
Driftsmateriell	-25 021
Lyspærer og sikringer	-240
Andre fremmede tjenester	-1 893
Kontor- og datarekvisita	-299
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-153
Porto	-120
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 690
Bank- og kortgebyr	-2 427
Velferdskostnader	-1 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 975

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 744
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 108
SUM FINANSINTEKTER	39 206

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 417
SUM FINANSKOSTNADER	-116 417

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1989	16 813 000
SUM BYGNINGER	16 813 000

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.10/bnr.265

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-2 300 000

Nedbetalt tidligere

18 226

Nedbetalt i år

105 316

-2 176 458**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 176 458****NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989

-7 173 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-7 173 000****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-37 524

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-37 524****NOTE: 15****UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER**

Forskuddsinnbetalinger (A konto)

-225 000

Kommunale avgifter

328 104

SUM UNDERREGNSKAP**103 104****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

7 173 000

Pantelån

2 176 458

Påløpte avdrag

8 270

TOTALT**9 357 728**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

16 813 000

Tomt

750 000

TOTALT**17 563 000**



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 1781 Selskapsnavn: Tunhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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