



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 967 626
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 02.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 953967626

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 275 840	4 274 323
Sum inntekter		4 275 840	4 274 323
Kostnader			
Lønnskostnad		171 655	167 977
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 966	13 944
Annen driftskostnad		1 634 479	1 441 367
Sum kostnader		1 820 100	1 623 288
Driftsresultat		2 455 740	2 651 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 083	51 461
Sum finansinntekter		54 083	51 461
Annen finanskostnad		2 241 134	2 341 091
Sum finanskostnader		2 241 134	2 341 091
Netto finans		-2 187 051	-2 289 630
Resultat før skattekostnad		268 690	361 405
Årsresultat		268 690	361 405
Totalresultat		268 690	361 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 690	361 405
Sum overføringer og disponeringer		268 690	361 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 033 506	18 033 506
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		259 515	273 481
Sum varige driftsmidler		18 293 022	18 306 988
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		93 610	77 841
Sum finansielle anleggsmidler		93 610	77 841
Sum anleggsmidler		18 386 631	18 384 828
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 170
Andre fordringer		124 775	105 285
Sum fordringer		124 775	106 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 700	1 563 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 700	1 563 254
Sum omløpsmidler		1 692 475	1 669 709
SUM EIENDELER		20 079 106	20 054 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 759 408	22 028 098
Sum opptjent egenkapital		-21 759 408	-22 028 098
Sum egenkapital		-21 755 108	-22 023 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 405 330	40 540 321
Øvrig langsiktig gjeld		1 323 948	1 310 403
Sum annen langsiktig gjeld		41 729 278	41 850 724
Sum langsiktig gjeld		41 729 278	41 850 724
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 025	207 873
Leverandørgjeld		10 907	4 204
Skyldige offentlige avgifter		3 443	9 079
Annen kortsiktig gjeld		7 561	6 455
Sum kortsiktig gjeld		104 936	227 611
Sum gjeld		41 834 214	42 078 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 079 106	20 054 537



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360628

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 953 967 626
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 953 967 626
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 275 840	4 274 323
Sum inntekter		4 275 840	4 274 323
Kostnader			
Lønnskostnad		171 655	167 977
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 966	13 944
Annen driftskostnad		1 634 479	1 441 367
Sum kostnader		1 820 100	1 623 288
Driftsresultat		2 455 740	2 651 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 083	51 461
Sum finansinntekter		54 083	51 461
Annen finanskostnad		2 241 134	2 341 091
Sum finanskostnader		2 241 134	2 341 091
Netto finans		-2 187 051	-2 289 630
Resultat før skattekostnad		268 690	361 405
Årsresultat		268 690	361 405
Totalresultat		268 690	361 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		268 690	361 405
Sum overføringer og disponeringer		268 690	361 405



Organisasjonsnr: 953 967 626
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 033 506	18 033 506
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		259 515	273 481
Sum varige driftsmidler		18 293 022	18 306 988
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		93 610	77 841
Sum finansielle anleggsmidler		93 610	77 841
Sum anleggsmidler		18 386 631	18 384 828
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 170
Andre fordringer		124 775	105 285
Sum fordringer		124 775	106 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 700	1 563 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 700	1 563 254
Sum omløpsmidler		1 692 475	1 669 709
SUM EIENDELER		20 079 106	20 054 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital	4 300	4 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 759 408	22 028 098
Sum opptjent egenkapital	-21 759 408	-22 028 098
Sum egenkapital	-21 755 108	-22 023 798
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 405 330	40 540 321
Øvrig langsiktig gjeld	1 323 948	1 310 403
Sum annen langsiktig gjeld	41 729 278	41 850 724
Sum langsiktig gjeld	41 729 278	41 850 724
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 025	207 873
Leverandørgjeld	10 907	4 204
Skyldige offentlige avgifter	3 443	9 079
Annen kortsiktig gjeld	7 561	6 455
Sum kortsiktig gjeld	104 936	227 611
Sum gjeld	41 834 214	42 078 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 079 106	20 054 537



Organisasjonsnr: 953 967 626
BORETTLAGET TUENESVEGEN 7 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6521

BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Møterom i underetasjen.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL



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

Solveig Johnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. 6521 Årsregnskap 2025.pdf

2. 6521_Revisjonsberetning_Borettslaget_Tuenesvegen_7_AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.



Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev_.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ågot Granaasen Grønfur

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Helge Kristoffer Hjelset Paulsen
- Janne Nærø

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Stein Jarle Løvik

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Tafjord
- Kristin Skog Godø
- Martin Solbjørg

Sak 9

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

FORMELL INFORMASJON OG STYRETS SAMMENSETNING

Generell opplysninger om Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953967626, og ligger i Ålesund kommune.

Gårdsnummer er 120 og bruksnummer er 331.

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL har 1 fast ansatt (vaskehjelp).

Vibbo / Egen postkasse til styret

Vi benytter Vibbo som kommunikasjonskanal. Hver enkelt andelshaver kan logge seg på vibbo.no. Der vil en finne informasjon om borettslaget og sitt eget boforhold. I tillegg tar en kontakt med styret via vibbo.no. Det henger også en egen postkasse til styret i oppgang A, som sjekkes 1 gang i uka.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Styreleder, Fred Johan Bøe, Tuenesvegen 7A

Nestleder, Karl-Johan Remvik Karlsen, Tuenesvegen 7A

Styremedlem, Janne Nærø, Tuenesvegen 7B

Styremedlem, Helge Paulsen, Tuenesvegen 7B

Styremedlem, Ågot Grønfor, Tuenesvegen 7B

Varamedlem, Anni Bjørke Hessen, Tuenesvegen 7A

Varamedlem, Martin Solbjørg, Tuenesvegen 7A

Varamedlem, Kristin Skog Godø, Tuenesvegen 7B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Fred Johan Bøe

Varadelegert

Karl-Johan Remvik Karlsen

VALGKOMITEEN

Anni Bjørke Hessen, Tuenesvegen 7A

Martin Solbjørg, Tuenesvegen 7A

Kristin Skog Godø, Tuenesvegen 7B

Foretningsførrel og revisjon

Foretningsførelsen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Hani Al Saidy er oppdragsansvarlig. Borettslagets revisor er E&Y AS avd Ålesund.

Møte aktivitet

Siden forrige årsmøte er det avholdt 6 styremøte.

Gjennom året har vi hatt gjennomgang av forsikringer, TV/Bredbånd og lån. Hvor vi klarte å få ned renten på lånene våre ved å skifte bank til DNB. Vi prøver også få i gang en kolonnhage på garasjetak A. De første grønnsak/blomsterpalle var på plass i 2025 og vi håper flere vil delta i kolonnhagen i 2026. Vi satser på at dette etter hvert blir en hyggelig møte plass for alle beboerene.



VIRKSOMHETENS ART OG DRIFT

Beskrivelse

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med. Styret mener mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og eiendommen.

Vedlikehold

I året som har gått har det vært generell fortløpende vedlikehold av bygning og eiendom. Vi har blant annet skiftet garasjeport i garasje B, kjøpt ny gresslipper, skiftet feste til flaggstagen, ordnet lys i garasje, ganger og på uteområdet, og det er blitt installert klemsikring på inngangsdørene i oppgang A og B.

For det året vi går inn i, så ligger her ingen planer om noe større vedlikehold enn det som må taes underveis.

ØKOMOMI OG REGNSKAP (LOVKRAV)

Rettvisende oversikt

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 i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetning om fortsatt drift

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene står bokført til opprinnelige priser. Erfaringen med omsetning av enkelt leiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapet eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Disponering av overskudd/underskudd

Årets resultat kr 268 690,- foreslåes ført mot egenkapital (reduksjon av udekket tap).

Sikringsfond

Borettslaget har forsikring, som sikrer oss mot tap av felleskostnader.



BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL ORG.NR. 953967626, KLIENTNR. 6521

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 442 098	1 334 169
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		268 690	361 405
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 966	13 944
Tillegg for nye langsiktige lån	15	40 405 330	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-40 540 321	-264 914
Innsk. øremerk. bankkto		-2 224	-2 506
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		145 441	107 929
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 587 539	1 442 098
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 692 475	1 669 709
Kortsiktig gjeld		-104 936	-227 611
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 587 539	1 442 098



BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL ORG.NR. 953967626, KLIENTNR. 6521

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 275 840	4 272 123	4 286 000	4 556 000
Andre inntekter		0	2 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 275 840	4 274 323	4 286 000	4 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-81 655	-77 977	-104 000	-104 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-13 966	-13 944	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 003	-12 151	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-136 355	-130 125	-137 000	-143 165
Konsulenthonorar		-6 974	-4 478	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-180 795	-120 975	-188 000	-116 780
Forsikringer		-210 570	-229 545	-200 000	-235 000
Kommunale avgifter	7	-740 715	-662 415	-743 000	-889 000
Energi/fyring	8	-34 253	-39 148	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 650	-206 400	-206 000	-253 000
Andre driftskostnader	9	-73 164	-36 130	-83 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 820 100	-1 623 288	-1 814 000	-1 947 335
DRIFTSRESULTAT		2 455 740	2 651 035	2 472 000	2 608 665
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	54 083	51 461	50 000	55 000
Finanskostnader	11	-2 241 134	-2 341 091	-2 310 000	-2 106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 187 051	-2 289 630	-2 260 000	-2 051 000
ÅRSRESULTAT		268 690	361 405	212 000	557 665
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		268 690	361 405		



BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL
ORG.NR. 953967626, KLIENTNR. 6521

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 903 907	17 903 907
Tomt		129 600	129 600
Andre varige driftsmidler	13	259 515	273 481
Øremerkede bankinnskudd		93 610	77 841
SUM ANLEGGSMIDLER		18 386 631	18 384 828
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	1 170
Forskuddsbetalte kostnader		124 775	105 285
Driftskonto OBOS-banken		566 990	603 866
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 308	5 167
Sparekonto OBOS-banken		999 402	104 917
Sparekonto OBOS-banken II		0	849 304
SUM OMLØPSMIDLER		1 692 475	1 669 709
SUM EIENDELER		20 079 106	20 054 537



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	14	-21 759 408	-22 028 098
SUM EGENKAPITAL		-21 755 108	-22 023 798

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	40 405 330	40 540 321
Borettsinnskudd	16	1 236 700	1 236 700
Annen langsiktig gjeld	17	87 248	73 703
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 729 278	41 850 724

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		10 907	4 204
Skyldige offentlige avgifter	18	3 443	9 079
Påløpte renter		83 025	195 781
Påløpte avdrag		0	12 092
Annen kortsiktig gjeld	19	7 561	6 455

SUM KORTSIKTIG GJELD		104 936	227 611
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 079 106	20 054 537
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	101 236 700	51 236 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 23.02.2026
Styret i Borettslaget Tuenesvegen 7 AI

Fred Johan Bøe

Janne Nærø

Ågot Granaasen Grønfur

Karl-Johan Remvik Karlsen

Helge Kristoffer Hjelset Paulsen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. 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	3 692 604
Forretningslokale	30 600
TV/internett	206 400
Ytre vedlikehold	346 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 275 840

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-52 877
Påløpte feriepenger	-7 561
Arbeidsgiveravgift	-21 217
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 655

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 630

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 003
SUM REVISJONSHONORAR	-13 003



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 163
Drift/vedlikehold elektro	-30 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 601
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 995
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-74 538
Egenandel forsikring	-10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-5 398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 795

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-153 940
Vann- og avløpsgebyr	-484 504
Feie- og tilsynsgebyr	-13 891
Renovasjonsgebyr	-88 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-740 715

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 253
SUM ENERGI / FYRING	-34 253

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 453
Diverse utstyr	-118
Andre driftskostnader	-692
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 630
Andre kontorkostnader	-919
Drivstoff	-1 127
Vedlikehold biler/maskiner	-45 488
Kontingenter	-8 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-905
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 164

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	4 880
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 019
Renter bank	10 386
SUM FINANSINNTEKTER	54 083



NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-182 197
Pantegjeldsrenter	-1 975 912
Pantegjeldsrenter	-6 845
Pantegjeldsrenter	-76 180
SUM FINANSKOSTNADER	-2 241 134

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1971	5 464 844
Innglassing av balkonger og heis	12 374 500
Porttelefon	64 562
SUM BYGNINGER	17 903 907

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2024	348 600	
Avskrevet tidligere	-75 120	
Avskrevet i år	-13 966	
		259 514
Lekeapperater		
Tilgang 2015	82 750	
Avskrevet tidligere	-82 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		259 514

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-13 967

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019

-4 568 025

Nedbetalt tidligere

1 103 779

Nedbetalt i år

3 464 246

0

Handelsbanken Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2020

-39 722 000

Nedbetalt tidligere

2 645 925

Nedbetalt i år

37 076 075

0

Dnb Bank ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2025

-3 331 286

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-3 331 286

Dnb Bank ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2025

-37 074 044

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-37 074 044

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-40 405 330****NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-1 236 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 236 700****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-87 248

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-87 248**

**NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 308
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 135
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 443

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-7 561
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 561

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	1 236 700
Pantelån	40 405 330
TOTALT	41 642 030

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 903 907
Tomt	129 600
TOTALT	18 033 507



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tuenesvegen 7 AL som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 avvike 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.

Ålesund, 5. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EYEJ-ZKRES-LLEEB-QF-U0I-KSAZT-3CW15



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."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-05 15:58:16 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 2521

Penneo Dokumentnøkkel: EYEJ1-ZKRES-LLEEB-QFU0I-KSAZT-3CWIS



Shape the future
with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 6521 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim