



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		881 649	881 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>881 649</b>	<b>881 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 329 984	782 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 329 984</b>	<b>782 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 448 335</b>	<b>98 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 646	24 357
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 646</b>	<b>24 357</b>
Annen finanskostnad		14 424	87
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 424</b>	<b>87</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 222</b>	<b>24 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 986</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 434 113	122 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 985</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 563 000	17 563 000
Sum varige driftsmidler		17 563 000	17 563 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 936	
Sum finansielle anleggsmidler		26 936	0
Sum anleggsmidler		17 589 936	17 563 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 556	46 838
Sum fordringer		31 556	46 838
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 809	1 190 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 809	1 190 376
Sum omløpsmidler		2 074 365	1 237 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 664 301</b>	<b>18 800 214</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 169 660	11 603 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 169 660</b>	<b>11 603 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 172 160</b>	<b>11 606 274</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 281 774	
Øvrig langsiktig gjeld		7 199 802	7 173 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 481 576</b>	<b>7 173 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 481 576</b>	<b>7 173 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		544	
Leverandørgjeld		10 021	20 801
Annen kortsiktig gjeld			140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 565</b>	<b>20 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 492 141</b>	<b>7 193 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 664 301</b>	<b>18 800 215</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503780

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 395 444  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 948 395 444  
TUNHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		881 649	881 640
<b>Sum inntekter</b>		<b>881 649</b>	<b>881 640</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 329 984	782 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 329 984</b>	<b>782 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 448 335</b>	<b>98 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 646	24 357
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 646</b>	<b>24 357</b>
Annen finanskostnad		14 424	87
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 424</b>	<b>87</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 222</b>	<b>24 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 986</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 434 113	122 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 985</b>



Organisasjonsnr: 948 395 444  
TUNHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

17 563 000 17 563 000

Sum varige driftsmidler

17 563 000 17 563 000

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

26 936

Sum finansielle

anleggsmidler

26 936

0

Sum anleggsmidler

17 589 936

17 563 000

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

31 556

46 838

Sum fordringer

31 556

46 838

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

2 042 809

1 190 376

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 042 809

1 190 376

Sum omløpsmidler

2 074 365

1 237 214

SUM EIENDELER

19 664 301

18 800 214

### 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	10 169 660	11 603 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 169 660</b>	<b>11 603 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 172 160</b>	<b>11 606 274</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 281 774	
Øvrig langsiktig gjeld	7 199 802	7 173 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 481 576</b>	<b>7 173 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 481 576</b>	<b>7 173 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	544	
Leverandørgjeld	10 021	20 801
Annen kortsiktig gjeld		140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 565</b>	<b>20 941</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 492 141</b>	<b>7 193 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 664 301</b>	<b>18 800 215</b>



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





# Årsmøte 2023

Tunhagen Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 1781





## 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:

26. april 2023 kl. 17:00, Biblioteket - Garborgssenteret.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Maling av boligene
5. Gapahuk
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tunhagen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Ferdig årsrapport - 1781.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås ønskes diskutert



## Styrets innstilling

Det vises til at et verv i styret medfølger mye arbeid. På bakgrunn av dette ønsker vi at dette skal belønnes, i form av en økonomisk kompensasjon, som er vanlig praksis for styreverv. Videre ønskes vi en gjennomsnittlig sats.

## Forslag til vedtak

Beslattes etter diskusjon på årsmøtet

Sak 4

## Maling av boligene

### Forslag fremmet av:

Torvid Høiland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Maling av boligene er vedlikeholdsarbeid. Malingsarbeid bør derfor behandles som alt annet vedlikehold (som utskifting av vinduer og utskifting av kledning).

## Styrets innstilling

Styrets forslag er at hver boenhet dekker kostander relatert til maling selv, dette pr dags dato. Kan vurderes på ny ved en senere anledning. Evt kutte andre velferdsgoder mot maling som feks tv/data.

## Forslag til vedtak 1

Nødvendig malingsarbeid på utvendige deler av boligene besørges av borettslaget, og utgiftene dekkes av fellesutgiftene.

## Forslag til vedtak 2

I denne malingsrunden dekker hver andelseier utgiftene til maling av sin bolig. Deretter skal nødvendig malingsarbeid på utvendige deler av boligene besørges av borettslaget, og utgiftene dekkes av fellesutgiftene.

Sak 5

## Gapahuk

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det har tidligere vært snakk om å sette opp en gapahuk på fellesområdene, slik at områdene kan bli brukt ved dugnader, tilstelninger etc. både som ly for vinden og tak over hode om det regner. Gapahuken er tenkt brukt for alle det er bare fantasi som stopper for hva den kan brukes til. Styret har valgt å ta med denne saken på årsmøte, for å sjekke interessen rundt det. I første omgang er tanken å stemme over om det ønskes at vi utreder muligheten, innhenter tilbud, og får et bedre innblikk i hvordan den skal se ut, hva den skal koste, og hvordan den skal plasseres.

## **Forslag til vedtak**

Styret utreder sak med gapahuk

## **Vedlegg**

2. Bygging av gapahuk.pdf

Sak 6

## **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 2 styremedlem1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem1:

- Geir Arne Kindingstad
- Linda Brekken

#### **Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amanda Sian Tremlett
- Ask Ty Arctander
- Tina Hahn



- Willy Bjørnsen

Sak 7

### 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:

- Alf-Magne Gudbrandsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ask Ty Arctander

Sak 8

### Valgkomite

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anette Berntsen
- Mari Elise Almås



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alf-Magne Gudbrandsen	Tunhagen 18
Styremedlem	Mari Elise Almås	Tunhagen 12
Styremedlem	Gunn Rosland	Tunhagen 9
Styremedlem	Anne Marie Ueland Ugland	Tunhagen 16
Varamedlem	Linda Brekken	Tunhagen 22
Varamedlem	Liv Therese Friestad	Tunhagen 25
Varamedlem	Geir Arne Kindingstad	Tunhagen 8
Varamedlem	Amanda Sian Tremlett	Tunhagen 3

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Alf-Magne Gudbrandsen	Tunhagen 18
Varadelegert	Geir Egil Rage	Tunhagen 10

### Valgkomiteen

Willy Bjørnsen	Tunhagen 4
Geir Egil Rage	Tunhagen 10

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på epost: [tunhagenborettslag@styrommet.no](mailto:tunhagenborettslag@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

- Kartlagt vedlikeholdsetterslep
- Tatt opp lån for å utføre nødvendig vedlikehold på bygningskledning og nye vinduer,
- Bestemt at alle boliger i borettslaget (bortsett fra boliger som ble malt 2020 eller senere) skal males,
- Oppdatert HMS rutiner i borettslaget
- Dugnader
- Sosial sammenkomst med grilling og julesamling med gløgg

## **Fremtidige planer:**

- Følge opp Røgenes AS for resterende arbeid
- Vurdere anbud for utskift av alle resterende dører fra byggeår og skifte kledning på vegger hvor råte er avdekket i forbindelse med vedlikeholdsarbeid.
- Alle boliger i borettslaget (bortsett fra boliger som ble malt 2020 eller senere) skal males våren 2023



## 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 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Opptatt lån for utskifting av bygningskledning og vinduer
- Økt KPI

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TIME kommune

Det er tatt høyde for en økning tilsvarende KPI på 6,5%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tunhagen Borettslag. Det er lagt til grunn en økning på 10% av årets premie.

### Lån

Tunhagen Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er tatt høyde for en økning på 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Ferdig årsrapport - 1781.pdf



#### 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, 14. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 216 274</b>	<b>1 093 289</b>	<b>1 216 274</b>	<b>2 063 800</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 434 113	122 985	8 290	-2 151 900
Tillegg for nye langsiktige lån 10	2 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 10	-18 226	0	0	-103 000
Innsk. øremerk. bankkto	-134	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>847 527</b>	<b>122 985</b>	<b>8 290</b>	<b>-2 254 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 063 800</b>	<b>1 216 273</b>	<b>1 224 564</b>	<b>-191 100</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 074 365	1 237 214		
Kortsiktig gjeld	-10 565	-20 941		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 063 800</b>	<b>1 216 273</b>		





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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	881 649	881 640	1 107 000	939 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>881 649</b>	<b>881 640</b>	<b>1 107 000</b>	<b>939 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-7 125	-9 295	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-51 730	-50 225	-51 480	-54 300
Konsulenthonorar	4	-7 943	-6 925	-5 000	-7 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-1 945 497	-437 385	-425 000	-2 300 000
Forsikringer		-192 866	-181 658	-200 000	-212 100
Kommunale avgifter		0	0	-270 230	-287 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 702	-75 540	-105 000	-105 000
Andre driftskostnader	6	-15 122	-16 896	-31 000	-17 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 329 984</b>	<b>-782 924</b>	<b>-1 098 710</b>	<b>-2 994 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 448 335</b>	<b>98 716</b>	<b>8 290</b>	<b>-2 055 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	28 646	24 357	0	0
Finanskostnader	8	-14 424	-87	0	-96 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 222</b>	<b>24 270</b>	<b>0</b>	<b>-96 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 434 113</b>	<b>122 985</b>	<b>8 290</b>	<b>-2 151 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	122 985		
Fra opptjent egenkapital		-1 434 113	0		





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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	16 813 000	16 813 000
Tomt		750 000	750 000
Miljøbankkonto, øremerket		26 936	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 589 936</b>	<b>17 563 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Underregnskap	13	31 556	36 838
Driftskonto OBOS-banken		1 434 380	337 298
Sparekonto OBOS-banken		608 429	853 078
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 074 365</b>	<b>1 237 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 664 301</b>	<b>18 800 214</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		10 169 660	11 603 774
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 172 160</b>	<b>11 606 274</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	2 281 774	0
Borettsinnskudd	11	7 173 000	7 173 000
Avsetning bomiljøtiltak	12	26 802	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 481 576</b>	<b>7 173 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		10 021	20 801
Påløpte renter		544	0
Annen kortsiktig gjeld		0	140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 565</b>	<b>20 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 664 301</b>	<b>18 800 214</b>
Pantstillelse	14	9 473 000	7 173 000
Garantiansvar		0	0





Time, 02.03.2023  
Styret i Tunhagen Borettslag

Alf-magne Gudbrandsen /s      Mari Elise Almås /s      Gunn Rosland /s

Anne Marie Ueland Ugland /s



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

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

Felleskostnader	881 649
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>881 649</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 943
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 943</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 914 881
Drift/vedlikehold brannsikring	-300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 435
Kostnader dugnader	-881
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 945 497</b>

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



**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-8 900
Andre fremmede tjenester	-966
Kontor- og datarekvisita	-480
Trykksaker	-278
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-1 567
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 122</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 485
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 450
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 646</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 424
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 424</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Tilgang 1989	16 813 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 813 000</b>

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: 10****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	18 226
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 281 774</b>

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-7 173 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 173 000</b>

**NOTE: 12**



**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-26 802
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-26 802</b>

**NOTE: 13**

**UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-225 000
Kommunale avgifter	256 556
<b>SUM UNDERREGNSKAP</b>	<b>31 556</b>

**NOTE: 14**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 173 000
Pantelån	2 281 774
<b>TOTALT</b>	<b>9 454 774</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 813 000
Tomt	750 000
<b>TOTALT</b>	<b>17 563 000</b>





## 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering Se kommentarer ovenfor

## Bygging av gapahuk

Det har tidligere vært snakk om å sette opp en gapahuk på fellesområdene, slik at områdene kan bli brukt ved dugnader, tilstelninger etc. både som ly for vinden og tak over hode om det regner. Gapahuken er tenkt brukt for alle det er bare fantasi som stopper for hva den kan brukes til. Styret har valgt å ta med denne saken på årsmøte, for å sjekke interessen rundt det. I første omgang er tanken å stemme over om det ønskes at vi utreder muligheten, innhenter tilbud, og får et bedre innblikk i hvordan den skal se ut, hva den skal koste, og hvordan den skal plasseres.

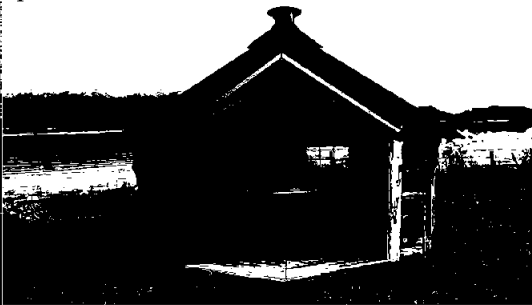
Forslag til vedtak:

Styret utreder sak med gapahuk:

Pris ca 62.000kr



pris ca 120.000



Tenkt plassering



Borrettslaget har en konto som heter miljøkonto og dette er noen av sakene den eventuelt støtter, på d.d. er denne kontoen ca 27.000 kr. Midlene fra denne kontoen frigis når tiltak er gjennomført, i tillegg har vi søkt om støtte fra eiendomsmegleren vest pålydende 10.000. Resterende beløp er tenkt tatt fra driftskontoen som er pålydende ca 767.000kr



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 1781 **Selskapsnavn:** Tunhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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