



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 344 300
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

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: Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	11 880 247	10 548 046
Annen driftsinntekt	2	217 118	1 700
Sum inntekter		12 097 365	10 549 746
Kostnader			
Lønnskostnad	3	453 548	454 118
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	12 348	12 347
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	13 122 006	10 696 607
Sum kostnader		13 587 901	11 163 072
Driftsresultat		-1 490 536	-613 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		186 410	140 737
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		869 125	453 894
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-682 715	-313 157
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 173 251	-926 484
Totalresultat		-2 173 251	-926 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-2 173 251	-926 484
Sum overføringer og disponeringer		-2 173 251	-926 484



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	9, 14	40 308 895	40 308 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	22 637	34 985
Sum varige driftsmidler		40 331 532	40 343 880
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 331 532	40 343 880
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		248 872	252 117
Andre fordringer		999 146	920 227
Sum fordringer		1 248 018	1 172 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 042 191	5 970 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 042 191	5 970 531
Sum omløpsmidler		9 290 209	7 142 874
SUM EIENDELER		49 621 742	47 486 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	17 800	17 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	17 914 716	20 087 967
Sum opptjent egenkapital		17 914 716	20 087 967
Sum egenkapital		17 932 516	20 105 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	22 742 039	17 823 258
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14	8 749 500	8 749 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		31 491 539	26 572 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 062	749 002
Annen kortsiktig gjeld		45 624	59 227
Sum kortsiktig gjeld		197 686	808 229
Sum gjeld		31 689 225	27 380 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 621 742	47 486 754



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 590567

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 344 300
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 948 344 300
TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	11 880 247	10 548 046
Annen driftsinntekt	2	217 118	1 700
Sum inntekter		12 097 365	10 549 746
Kostnader			
Lønnskostnad	3	453 548	454 118
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	12 348	12 347
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	13 122 006	10 696 607
Sum kostnader		13 587 901	11 163 072
Driftsresultat		-1 490 536	-613 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		186 410	140 737
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		869 125	453 894
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-682 715	-313 157
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-2 173 251	-926 484
Totalresultat		-2 173 251	-926 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-2 173 251	-926 484
Sum overføringer og disponeringer		-2 173 251	-926 484



Organisasjonsnr: 948 344 300
TÅRNBYVEIEN NORD 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	9, 14	40 308 895	40 308 895
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	22 637	34 985
Sum varige driftsmidler		40 331 532	40 343 880
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 331 532	40 343 880
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		248 872	252 117
Andre fordringer		999 146	920 227
Sum fordringer		1 248 018	1 172 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 042 191	5 970 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 042 191	5 970 531
Sum omløpsmidler		9 290 209	7 142 874
SUM EIENDELER		49 621 742	47 486 754
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	17 800	17 800



Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	17 914 716	20 087 967
Sum opptjent egenkapital		17 914 716	20 087 967
Sum egenkapital		17 932 516	20 105 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 14	22 742 039	17 823 258
Øvrig langsiktig gjeld	13, 14	8 749 500	8 749 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		31 491 539	26 572 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 062	749 002
Annen kortsiktig gjeld		45 624	59 227
Sum kortsiktig gjeld		197 686	808 229
Sum gjeld		31 689 225	27 380 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 621 742	47 486 754



Organisasjonsnr: 948 344 300
TÅRNBYVEIEN NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		56118.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		398000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



454118.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i
Tårnbyveien Nord Borettslag**

Torsdag 30 mars 2023

kl. 1800-2000

Sted: Grendehuset i Karisveien 1

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

- 2.1 Borettslagets styre og utvalg
- 2.2 Forretningsførsel og revisjon
- 2.3 Generell informasjon
- 2.4 Forsikring
- 2.5 HMS
- 2.6 Vedlikehold og utbedringsarbeid
- 2.7 Styrets arbeid
- 2.8 OU – Områdeutvalgets arbeid
- 2.9 Regnskapet/økonomi 2022
- 2.10 Kostnadsutvikling 2023

Årsberetningen anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- 3.1 Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent
- 3.2 Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- 4.1 Fremlegges av valgkomiteen på generalforsamlingen

5. FORSLAG FRA EL BIL GRUPPEN

- 5.1 Oppgradering av el-anlegg for lading av el-bil/plug in hybrid biler i garasjene.

6. INNKOMNE FORSLAG FRA ANDELSEIERE

- 6.1 Hege Wilhelmsen, Tårnbyveien 340.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- 7.1 Fremlegges av valgkomiteen på generalforsamlingen.



Stemmerett

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Skjetten, 11.mars 2023.

Styret i Tårnbyveien Nord Borettslag

2. ÅRSBERETNING I PERIODEN 5.4.22-30.3.23

2.1 BORETTSLAGETS STYRE OG UTVALG

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder : Tom Johansen
Nestleder/sekretær: Inger Ellingsen
Styremedlem : Egil Holmeide
Styremedlem : Torben Johansen
Styremedlem : Kohulan Packiyarajah

Varamedlemmer til styret:

1 varamedlem : Simen Iversen (flyttet august 2022)
2 varamedlem : Ann Imam Hamam

Områdeutvalget (OU) har hatt følgende sammensetning i perioden:

Medlem : Arnhild Sundset
Medlem : Elin Olafsdottir
Medlem : Tina Iversen (trakk seg mai 2022)
Medlem : Birgit Wanvik
Medlem : Isac Osei Boateng (trakk seg rett etter generalforsamlingen)
Medlem : Ingebrigt Sundset kom inn i oktober istedenfor Tina Iversen
Medlem : Lisa Holt

Styrets representant i perioden har vært Egil Holmeide.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

<u>Delegat</u>	<u>Vara delegat</u>
Tom Johansen	Kohulan Packiyarajah
Inger Ellingsen	Simen Iversen
Egil Holmeide	Ann Imam Hamam
Torben Johansen	Arhild Sundset



Valgkomiteen har bestått:

Hege Akersveen Bø

Erling Røsæg

Arnhild Sundset (trakk seg siden hun ble en del av OU).

2.2 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

2.3 GENERELLE OPPLYSNINGER

2.3.1 Tårnbyveien Nord Borettslag ble stiftet 14.12.1971 og har organisasjonsnummer 948 344 300

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Borettslaget har elektronisk fakturamottak med adresse:

Tårnbyveien Nord Borettslag, 265

c/o Fakturamottak BORI

Postboks 2719,

7439 Trondheim

Borettslaget kan også motta faktura i pdf/tiff på 948344300@bori.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 178 andelsboliger, fordelt på 24 bygninger med adresser:

Tårnbyveien 250-276, 282-288, 292-298, 300-318, 322-340, 342-348, 352-358, 360-374, 257-267, 269-291, 293-303, 307-317, 321-339, 343-357, 359-369, 371-377, 381-387, 389-411, 415-425, 431-449, 453-471, 475-485, 491-497, 499-517.

Borettslaget har gnr. 71, bnr. 30 og 31 i Lillestrøm kommune.

Eiendommen er på 73806 kvadratmeter. Borettslaget eier eiendommen.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2.3.3 Borettslagets styre kan treffes på telefon 452 06 921 ved hastesaker. Andelseiere skal bruke dette telefonnummeret og ikke styremedlemmenes privatnummer.

Byggesaker og andre henvendelser skal sendes skriftlig til styret enten på e-post tarnbyveien@skjetten.no eller legges i styrets postkasse som henger på garasjen v/Lillehaugen.



Informasjon blir lagt ut på hjemmesiden www.tårnbyveien.no, i beboerskriv og på Facebook under Tårnbyveien Nord Borettslag.

Styret har i perioden bestått av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann og nestleder /sekretær er kvinne. Varamedlemmene har bestått av en mann og en kvinne. 1. vara har møtt fast på styremøtene. Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

2.3.4 Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Vedtekter og Husordensregler ligger tilgjengelig på www.tårnbyveien.no.

2.3.5 Medlemsfordeler

BORI har inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger, se www.bori.no under medlemsfordeler.

2.3.6 Garasjer

Borettslaget har 180 garasjer.

Mistet/ødelagt portåpner og nøkkel bekostes av andelseier. Styret har kjøpt inn fjernkontroller og låser som selges til selvkost. Enkel bruksanvisning for portåpner og kontaktinfo til garasjeleverandør ligger på www.tårnbyveien.no.

Se vedtekter for informasjon over andelseiers plikter i forhold vedlikehold.

Lading av el-biler i garasje.

Andelseiere som ønsker å installere elbillader i garasjen må sende søknad til styret for godkjenning. Det er Defa eRange som må monteres. Retningslinjer for montering ligger på borettslagets hjemmeside.

Det er 52 andelseiere som har fått godkjent innstallering av lader til el-bil.

Andelseierne har betalt kr 168.700, - for strøm til el-bil.

Pris for lading av el-bil i garasje ble økt fra kr 350 til kr 400 fra 1.7.2022, på grunn av økte strømpriser.

2.3.7 Parkering

Det er til sammen 117 parkeringsplasser som fordeles mellom beboere og deres gjester. 16 av plassene er langs Tårnbyveien og eies av Lillestrøm kommune. Se husordensregler for utfyllende informasjon om parkeringsbestemmelsen i borettslaget.

2.3.8 Komprimatorbil

Borettslaget har avtale med Ragn Sells om bruk av komprimatorbil.

Bilen kommer andre tirsdag i juni og oktober.

Beboerne må være til stede for å kaste eget søppel, hvis ikke blir søpla liggende igjen. Hver husstand kan kaste søppel som man får plass til på en liten tilhenger. Retningslinjer for hva som kan kastes i



komprimatorbilen ligger på borettslaget hjemmeside.

Denne ordningen kostet borettslaget kr 109.473, - i 2022.
Dette er en økning på kr 50.767, - fra 2021.

2.3.9 Fellesorganet for Skjettenbyen (FO) org nr 971 266 988

FO er et felles interesseorgan for de 12 borettslagene i Skjettenbyen. Fellesorganet behandler saker som er av felles interesse for beboerne i Skjettenbyen ovenfor eksterne selskaper, Lillestrøm kommune, Viken, Statens Vegvesen osv. FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av Skjettenbyens felleseide kabel-tv anlegg. Dagens avtale med Telia gjelder t.o.m. 31.12.2024.

FO er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesområdene tilknyttet Borettslagene (gressklipping, snøbrøyting og lignende), som utføres av Roger Olsen Vedlikehold AS org nr 987 714 816

Se ellers FO sin årsberetning på www.skjettenbyen.no.

2.3.10 Solgte leiligheter

Det er solgt 11 leiligheter i perioden.

Høyeste salgssum var på kr 5.450.000
Laveste salgssum var på kr 4.100.000

I perioden 2022/2023 var gjennomsnittsprisen kr 4.685.000
I perioden 2021/2022 var gjennomsnittsprisen kr 4.742.000
I perioden 2020/2021 var gjennomsnittsprisen kr 4.589.000
I perioden 2019/2020 var gjennomsnittsprisen kr 4.369.000
I perioden 2018/2019 var gjennomsnittsprisen kr 3.946.000
I perioden 2017/2018 var gjennomsnittsprisen kr 4.337.000
I perioden 2016/2017 var gjennomsnittsprisen kr 3.840.000

.-

2.3.11 Bruksoverlating

Bruksoverlating (frameleie) skal søkes til og behandles av styret. Skjema kan lastes ned fra www.bori.no. Det har vært 0 søknader om bruksoverlating i perioden.

2.3.12 Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av andelseier på www.energimerking.no

2.3.13 Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av boliger i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettside www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis bolig er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den

5

Confidential



fastsatte kjøpesummen.

2.4 FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er totalforsikret i Gjensidige Forsikring, med forsikringsnummer 87688115.

Forsikringspremien for 2022 var på kr 827.638, -.

Forsikringspremien for 2021 var på kr 773 393,-.

Dette er en økning på kr 54.245, -.

Kundeutbytte som ble utbetalt i 2022 var på kr 86.017, -.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen av borettslagets forsikring, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke forsikringssak.

Totalforsikring for boligselskap dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers ansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr. Dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen skal styret kontaktes. Eventuell egenandel skal betales av andelseier.

Egenandel er for tiden kr 6.000, - for forsikringsskader. I forsikringssaker hvor andelseier burde ha oppdaget og avverget skade, må andelseier dekke egenandelen selv, selv om skaden dekkes av borettslagets forsikring. Ved skade på rør som er over 15 år øker egenandelen.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en innboforsikring.

Alle forsikringssaker skal meldes til styret, og styreleder innrapporterer til forsikringsselskap.

Borettslaget har egen dugnad- og styreansvarsforsikring.

Det har vært 2 forsikringsskader i perioden 2022/2023:

1 vannlekkasje fra bad

1 stk rotte i vegg

2.5 HMS

2.5.1 Generelt

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og lekeplasskontroll.

Høsten 2022 ble det utlevert egenkontrollskjema. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll og varsle styret dersom det oppdages mulig farlig forhold i og utenfor boligen. Gjennomgang av egenkontrollskjema er et viktig verktøy for å kartlegge faremomenter.



Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Styret oppfordrer alle beboere til å melde fra om feil og mangler som kan føre til personskader. Styret vil sørge for at feil/mangler vil bli rettet opp.

Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

2.5.2 Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at alle leiligheter skal være utstyrt med 2 røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten brannslange eller pulverapparat.

I henhold til brannforskrifter og borettslagets vedlikeholdsplan skal alle brannslukkere kontrolleres av sakkyndig firma med 5 års intervall.

2.5.3 Styret presiserer at:

1. Andelseier har selv ansvaret for til enhver tid å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr er i forskriftsmessig stand.
2. Andelseier kan ikke nekte styret, eller den styret bemyndiger, adgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn og vedlikehold. Andelseier skal varsles i rimelig tid før ettersyn/kontroll.
3. Luke for både innvendig og utvendig stoppekran **skal** til enhver tid være lett tilgjengelig, stoppekran skal testes med jevne mellomrom.
4. Døren til sikringsskapet skal alltid være lukket, fordi det er brannslukker inni skapet.
5. Styret skal varsles ved skifte til nytt sikringsskap og kopi av samsvarserklæringen skal sendes styret.

2.5.4 Lekeplasskontroll

Lekeplasskontroll utføres hvert år av Lekeplasskontrollen AS, og ble utført 7.september 2022.

Det ble registrert 0 A-feil, 2 B-feil, 2 C-feil og 3 D-feil. Feil og mangler som ble oppdaget er enten utbedret eller bestilt utbedret.

Vi oppfordrer beboere til å kontakte styret hvis de ser noe som må utbedres eller skadet/ødelagt på lekeplassene.

2.6 VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGSARBEID

2.6.1 Roger Olsen Vedlikehold AS

FO har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om utendørsarbeid (sommer og vinter).

2.6.2 Hus og Gårdservice AS

Borettslaget har benyttet Hus og Gårdservice AS til vedlikehold. Hus og Gårdservice AS er Skjetten firma og kjenner rekkehusene godt.

Vedlikeholdet gjelder bytte av vinduer og dører, taktekking og annet forefallende snekkerarbeid i borettslaget.



I perioden 2022/2023 er det byttet:

30 vinduer
4 ytterdører
6 boddører
13 terrassedører

I perioden 2022/2023 er det heltekket 1 tak. Vi planlegger å heltekke flere tak i 2023.

Det har i perioden vært 5 lekkasjesøk på tak og noen kondensproblemer på tak. De fleste av disse søkene var kondensproblemer.

I perioden 2022/2023 har vi betalt kr 2.723.000 for vedlikehold i borettslaget.

2.6.3 Elektrikerarbeid

Borettslaget benytter Laukas Elektriske AS og Elektroeksperten AS til vedlikehold og feilsøking av det elektriske anlegget.

2.6.4 Vedlikehold av selkirkpiper

Nedre Romerike brann- og redningsvesen utførte feiing i borettslaget 12. januar 2022. I den forbindelse ble det observert at borettslaget har flere skorsteiner av typen Selkirk.

Etter en telling mente NRBR at det var 14 boliger i Tårnbyveien Nord Borettslag som har denne typen skorstein. NRBR anbefaler at stålskorsteiner produsert av Selkirk manufacturing skiftes ut på bakgrunn av gjentatte branttilløp ved bruk av denne typen skorstein.

NRBR har erfart at det kan forekomme svekkelser i isolasjonsdelen til skorsteinen som kan føre til at den ikke lenger innehar nødvendig brannmotstand mot brennbart materiale (isolasjonen krymper og det kan bli partier uten isolasjon), som igjen har ført til bygningsbrann ved flere tilfeller. Etter mange års fyring så kan isolasjonen svekkes i både pipemodulene og takkasseten. Stålskorsteinene dette gjelder ble produsert i tidsperioden 1970-1999. Les mer: <https://nrbr.no/selkirk-stalpipe-arsak-til-boligbrann/>

Vi har fått godkjenning av kommunen på bytting av selkirkpiper.

Generelt for alle som har vedovn og fyrer, så er det viktig at det ved fyring kun benyttes ren ved. Ved fyring av andre ting som eggekartonger, melkekartonger, aviser, papp og lignende vil det øke risikoen for pipebrann betraktelig. Dette gjelder også vedbriketter, det bør ikke fyres med vedbriketter da det øker temperaturen i peisen og skorsteinen betraktelig.

2.6.5. Ladekapasitet for el-biler og plugin hybridbiler i garasjen

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at det skulle settes ned en arbeidsgruppe for å utrede økt ladekapasitet for el-biler og plug in hybridbiler i garasjer. Kostnader og løsninger skulle presenteres på senere generalforsamling før endelig vedtak fattes. Arbeidsgruppen skulle fortrinnsvis settes ned av beboere i borettslaget.

Arbeidsgruppen har bestått av følgende beboere:

Odd Erik Bjørkevoll
Erling Røsæg



Elis Sigurdsson
Egil Holmeide (styrerepresentant)

Bakgrunnen for at arbeidsgruppen ble nedsatt er at ladeinfrastrukturen i dag er for dårlig til fremtidens ladebehov av el-biler og plug in hybridbiler. El-anlegget ble oppgradert i 2018, men pga høye kostnader den gangen ble infrastrukturen kun økt slik at ca. 40 biler skulle kunne lade i borettslaget. I løpet av 2022 ble dette antallet nådd. I tillegg oppleves ladehastigheten som lav.

Styret sendte 24.08.22 ut et beboerskriv hvor vi etterspurte beboere som kunne bidra i en slik gruppe. Det var ingen som meldte seg. Det ble deretter tatt opp på beboermøte 11. oktober 2022, hvor styret igjen oppfordret beboere til å melde seg. På beboermøte meldte tre beboere seg til å være med i arbeidsgruppa. Disse tre beboerne har, sammen med styret, gjennom vinteren jobbet med å innhente informasjon og tilbud på oppgradering av infrastrukturen.

Gruppen har kontaktet flere store leverandører som jobber med oppgradering av ladeinfrastruktur. Gruppen har også sjekket ut mulige tilskuddsordninger, fortrinnsvis gjennom kommune og fylkeskommune. Det viser seg at det har vært vanskelig å søke om tilskudd til oppgraderingen og vi er nok noen år for sent ute til dette. Gruppen har måttet basere sitt arbeid på dialog og befaringer med kommersielle aktører som kan være aktuelle. Responsen fra disse selskapene har vært varierende og responsen har til tider vært sen. Per 19. februar har vi kun fått et konkret tilbud fra Elaway, mens vi venter på tilbud etter befaringer fra Aneo (tidligere Ohmia) og Smartly. Gruppen har også vært i kontakt med Elvia angående kapasiteten inn til borettslaget, men har også der opplevd treg respons.

Gruppen presenterer tilbudet fra Elaway, tilbud fra Aneo og informasjon Elvia på generalforsamlingen, og hva generalforsamlingen skal stemme over.

Hvis andelseiere ikke ønsker løsningen som blir fremlagt på generalforsamlingen, blir dette satt på vent og de som ønsker å installere lader får nei pga kapasitet i elnettet vi har i dag.

Se punkt 5.1 i årsberetningen hva generalforsamlingen skal stemme over.

2.6.6 Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk	Årstall
Bytte av røykvarslere i boenheter som ikke er knyttet til alarmselskap	2021
Kontroll av brannslukkere og byttet der det var behov	2021
Rensing av ventiler og avtrekkskanaler	2020
Tilrettelagt for lading av el bil i garasje	2018
Spyling av alle avløpsrør	2018
Sjekk av alle garasjetak	2018
Malt bygninger, garasjer og vinduer	2015
Bygget nye garasjer	2010-2011
Beiset/malt bygninger og vinduer	2010
Malt/kontrollert luftehatter	2009
Piperehabilitering	2007-2008
Takkkontroll	2006-2007



El-sjekk	2005
Radonmåling	2001
Totalrehabilitering	1998-1999
Nye stoppekraner ute	1997
Nytt dreneringssystem	1995-1996
Utskifting av takbelegg	Ca 1990

2.7 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter.

Styret har utført følgende oppgaver i perioden:

- *Budsjettering*
- *Økonomistyring*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold som nevnt i tidligere punkt*
- *Forsikringskader*
- *Beboerskriv*
- *Svare på henvendelser via e-post og telefon*
- *Befaring*
- *Gjennomgått serviceavtaler*
- *Kurs og møter*
- *Møter i Fellesorganet*
- *Godkjenning av fakturaer via Boris Styreportal/Styret.com*
- *Godkjenning av nye andelseiere*
- *Oppdatering av hjemmeside*

Styret disponerer fuktmåler, 2 bærbare PCer, 1 printer og mobiltelefon. Styret har en garasje og et styrerom, og leier 1 garasje av en andelseier.

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

2.8 OMRÅDEUTVALGET (OU)

OU besto i første del av perioden av 4 formelt valgte medlemmer da to trakk seg like etter generalforsamlingen. En frivillig bisto og ble formelt medlem av OU pr 1.september. Arbeidsoppgavene i 2022 har vært betydelige. Det ble gjort forsøk på å etablere en ny Hagegruppe. Beboerne deltar på dugnader, men etter OUs mening er interessen for fellesområdene er liten.

Istandsetting av gangveien ved Lillehaugen og innkjøp av nye benker ble av omprioritering av vedlikeholdsbudsjettet ikke gjennomført.

OU har i perioden avholdt 8 møter og utført følgende oppgaver:

- Befart uteområder og lekeplasser, herunder kontroll av rømningsveier.
- Sikkerhetskontroll av lekeapparatene høsten 2022 ble utført av Lekeplasskontrollen AS. Tilstandsrapport er sendt styret. Det viste seg svært vanskelig å få sertifiserte fagfolk til å utbedre feil og mangler. Ingen alvorlige avvik
- Befaringer med anleggsgartnere, tilbudsinnhenting og befaringer med firma for oppmerking av p-plasser
- Kjøpt inn del nytt hageutstyr til bruk ved dugnader
- Oljet benker og lekeapparater



- Pusset og malt Slangen og Marihøna ved Lillehaugen
- Ryddet, klippet og vedlikeholdt grøntområder. Sprøytet ugress langs gang-/sykkelveien (eddik)
- Embre Park & Anlegg har utført felling av trær og replantet ett tre
- Ordnet ny belysning på juletreet ved Lillehaugen
- Fulgt komprimatorbilen 4 ganger
- Planlagt og gjennomført vårdugnad. Høstdugnad ble avlyst da OU vurderte at det ikke var behov
- Plantet i blomsterurner våren og høsten 2022. Antall urner ble redusert pga arbeidet med å vanne gjennom sommeren samt utgifter til planter
- Kjøpt inn og skiftet lyspærer i lampene på garasjeanleggene. 1 defekt garasjelys ble byttet
- Satt i stand et grøntområde utenfor T 371 (ødelagt pga bilparkering)
- Fått ordnet med nyoppussede papircontainere
- Meldt fra til kommunen om skjeve lysmaster. 2 ble rettet opp mens 5 lysmaster fortsatt ikke er reparert
- Akershus Trafikkterminaler pusset opp bussholdeplassene /skurene for holdeplassene Tårnbyveien etter henvendelse fra OU
- Lagt ut Sluxx i juni i samarbeid med Roger Olsen Vedlikehold. OU har jevnlig gått rundt og klippet i ca 150 stk. Beboerne har meldt at bestanden ser ut til å ha blitt redusert de siste par år
- Informert om OUs oppgaver på beboermøtet
- Administrert borettslagets Facebookside

Planer for 2023

- Utbedring av feil og mangler på lekeplassene
- Befaring av uteområder og lekeplasser, herunder kontroll av rømningsveier
- Vedlikehold av grøntområder, beplantning samt beskjæring av trær/busker v/Embre Park & Anlegg
- Istandsetting av gangveien og vannlekkasje ved Lillehaugen
- Følge komprimatorbilen
- Utlegging av Sluxx
- Be Lillestrøm kommune rense kanter langs gang-sykkelveien fra undergangen til Biltema og opp til bakken mot Tårnbyveien Syd
- Plante i urner vår og høst
- Innkjøp av nye benker
- Planlegge og arrangere vår- og høstdugnad
- Arrangere julegrantenning i desember

2.9 REGNSKAPET/ØKONOMI FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr – 613 326,- og et negativt årsresultat på kr – 926.484, -.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2022 kr 6.334.646.

Borettslaget har kr 17.823.258 i restgjeld pr 31.12.2022. Rentesatsen er for tiden 3,7%. Rentesatsen har økt med 2,05% i 2022.

Styret har vedtatt å låne kr 6.000.000, - til helteking av tak og oppgradering av elanlegg for lading av elbil, plug in hybridbiler i garasjen, og innstallering av vannmålere.



Kommentar til avvik mellom regnskap og budsjett:

Drift og vedlikeholdsbudsjett for 2022 var på kr 1.000.000 og det ble brukt Kr 3.310.991. Årsak til avviket er mere bytting av vinduer, dører og råttent panel.

Det har i perioden vært en stor økning på materialkostnader, vinduer og dører.

Energi/fyrings kostnadene er økt fra kr 281.222 til kr 372.601 i 2022.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling Pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

2.10 KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Det var en husleieøkning på 5% fra 1 juli 2022 og 10% fra 1. januar 2023.

Grunnen til denne økningen har vært økning i strømpriser, vedlikeholdskostnader og kommunale avgifter i 2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene.-Kommunen ser for seg årlig økning i kommunale avgifter intervallet 5,4-5,8% i årene fremover.

Kommunale avgifter for 2022 var kr 4.036.000, og et budsjett på kr 4.400 000.

Eiendomsskatten er økt med kr 117.000, og det er kr 67.000 mer enn budsjettet for 2023.

Finans

Borettslaget bruker Handelsbanken og Boligbanken.

I Handelsbanken har borettslaget lån (3,7% rente), og i Boligbanken har borettslaget en driftskonto (0% rente), en sparekonto (2,5% rente) og en plasseringskonto (3,2% rente).

Vi kan forvente en økning av lånerenten i 2023.



3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- 3.1 Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent
- 3.2 Styret foreslår at underskudd dekkes av egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

4.1

Valgkomiteen foreslår følgende godtgjørelser for perioden 2022:

- Styret: kr **319 500**
- Områdeutvalget: kr **71 000**
- Valgkomiteen: kr **7 500**

Beløpene er de samme som for perioden 2021 – 2022, grunnet økte kostnader ellers i borettslagets økonomi.

5. FORSLAG FRA STYRET

5.1 Oppgradering av el-anlegg for lading av el-bil/plug in hybrid biler i garasjene

Elbil gruppen presenterer forslagene de har kommet fram til på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

1. Styret får fullmakt til å bruke kr 2,5 millioner til infrastrukturen for elbillading i garasjene.
2. Skal borettslaget kjøpe eller leie anlegget

Styrets anbefaling:

1. Styret får fullmakt til å bruke kr 2,5 millioner til å utbedre infrastrukturen for elbillading i garasjene.
2. Borettslaget skal leie anlegget

6. INNKOMNE FORSLAG FRA ANDELSEIER

6.1 Hege Wilhelmsen, Tårnbyveien 340

Jeg vil gjerne komme med en sak til generalforsamlingen.

Jeg ønsker å foreslå at det blir gjort en forskjell på de som lader en hybridbil, og de som lader el-bil. El-bilene trekker 8 til 10 ganger mer strøm og utgjør en vesentlig større andel av strømforbruket koblet til garasjene.

Styrets anbefaling:

Forkastes, da elbil gruppen kommer med et forslag til ny infrastruktur.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

7.1

<u>Styret</u>	<u>Velges for</u>	<u>Navn</u>
---------------	-------------------	-------------



Styremedlem	2 år	Egil Holmeide (387)
Styremedlem	2 år	Torben Johansen (281)
1. varamedlem	1 år	Ann Iman Hamam (345)
2. varamedlem	1 år	Hege Akersveen Bø (258)
<u>Områdeutvalget</u>		
Medlem	1 år	Ahmed Larbi-Lalami (355)
Medlem	1 år	Ingunn Melnes Haugli (316)

Delegater til BORIs generalforsamling Feil! Fant ikke referansekilden.

<u>Delegat</u>	<u>Ikke-personlige varadelegater</u>
Tom Johansen	Kohulan Packiyarajah
Inger Ellingsen	Ann Iman Hamam
Egil Holmeide	Hege Akersveen Bø
Torben Johansen	Gro Garli

Som kandidater for valgkomitemedlemmer på valg på generalforsamlingen i, foreslår Styret følgende:

<u>Velges for</u>		<u>Navn</u>
Valgkomitemedlem	2 år	Erling Røsæg (363)
Valgkomitemedlem	2 år	Odd Erik Bjørkevold (342)
Valgkomitemedlem	2 år	Cathrine Løvlie Hagaseth (275)

Skjetten, 11. mars 2023.

Godkjent av styret i Tårnbyveien Nord Borettslag



Tårnbyveien Nord Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Tårnbyveien Nord Borettslag org.nr. 948344300



Resultatregnskap 2022

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 548 046	9 671 320	10 118 944	11 747 131
Annen driftsinntekt	2	1 700	106 230	125 904	125 904
Sum driftsinntekter		10 549 746	9 777 550	10 244 848	11 873 035
Kostnader					
Lønnskostnad	3	454 118	433 580	440 580	476 938
Avskrivninger	9	12 347	12 347	0	0
Konsulenttjenester	4	212 767	203 654	219 005	228 007
Kontingenter		72 633	71 485	72 633	72 633
Rep og vedlikehold	5	3 636 451	1 790 926	1 287 000	5 542 000
Forsikringer		827 638	754 290	800 005	909 005
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	4 020 784	3 760 108	4 136 000	4 400 000
Energi og fyring		372 601	281 222	240 000	312 500
Kabel-TV og telefoni		2 630	2 168	2 200	3 600
Driftskostnader	7	1 492 769	1 091 766	1 401 514	1 581 164
Leiekostnader		1 500	6 000	6 000	1 500
Andre driftskostnader	8	56 835	59 670	71 600	64 600
Sum driftskostnader		11 163 072	8 467 216	8 676 537	13 591 947
Driftsresultat før finansposter		-613 326	1 310 334	1 568 311	-1 718 912
Finansielle poster					
Finansinntekt		140 737	90 928	1 500	1 500
Finanskostnad		453 894	317 757	416 000	771 826
Sum finansposter		-313 157	-226 829	-414 500	-770 326
Årsresultat		-926 484	1 083 505	1 153 811	-2 489 238
Overført til annen egenkapital	11	-926 484	1 083 505	0	0
Sum disponering		-926 484	1 083 505	0	0

Resultatrapport 2022 for Tårnbyveien Nord Borettslag



Balanse 31.12.2022

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	30 930 923	30 930 923
Tomt	9, 15	9 377 972	9 377 972
Andre driftsmidler	9	34 985	47 332
Sum varige driftsmidler		40 343 880	40 356 227
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 343 880	40 356 227
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		864 596	322 247
Kundefordringer		252 117	171 389
Andre fordringer		55 630	78 981
Sum fordringer		1 172 343	572 617
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 970 531	7 974 235
Sum omløpsmidler		7 142 874	8 546 852
SUM EIENDELER		47 486 754	48 903 079

Balanserapport 2022 for Tårnbyveien Nord Borettslag



Balanse 31.12.2022

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	17 800	17 800
Annen egenkapital	11	20 087 967	21 014 451
Sum egenkapital		20 105 767	21 032 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	17 823 258	18 942 123
Borettsinnskudd	14	8 749 500	8 749 500
Sum langsiktig gjeld		26 572 758	27 691 623
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		749 002	124 638
Annen kortsiktig gjeld		59 227	54 567
Sum kortsiktig gjeld		808 229	179 205
Sum gjeld		27 380 987	27 870 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 486 754	48 903 079

Tårnbyveien Nord Borettslag

Tom Johansen
Styrets leder

Inger Ellingsen
Styremedlem

Egil Holmeide
Styremedlem

Kohulan Packiyarajah
Styremedlem

Torben Johansen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Tårnbyveien Nord Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	30 825	35 280	0	0
Feieavgift	88 985	0	0	0
Garasjer	158 400	158 400	159 480	159 480
Generelle felleskostnader	8 535 192	7 894 728	8 289 464	9 588 251
Kommunale avgifter	2 820	0	0	0
Parkeringsplasser	168 700	90 700	126 000	230 000
Stipulerte avdrag	1 127 520	1 149 660	1 128 000	997 574
Stipulerte rentekostnader	416 004	342 552	416 000	771 826
Strøm	19 600	0	0	0
Sum felleskostnader	10 548 046	9 671 320	10 118 944	11 747 131

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	1 700	106 230	125 904	125 904
Sum andre driftsinntekter	1 700	106 230	125 904	125 904

Andre inntekter gjelder tjuvlading av elbil og fjernkontroll til garasje.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	319 500	304 500	310 000	335 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	78 500	75 500	77 000	83 000
Arbeidsgiveravgift	56 118	53 580	53 580	58 938
Sum lønnskostnader	454 118	433 580	440 580	476 938

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm.middag med styret og valgkomiteén med kr. 8 600.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	4 050	0	0	0
Forretningsførrelse	198 304	192 716	198 305	207 307
Juridisk rådgivning	0	0	5 000	5 000
Revisjon	7 400	7 400	7 700	7 700
Teknisk bistand	0	0	5 000	5 000
Tilleggstjenester	2 100	2 625	2 000	2 000
Vedlikeholdsplan	913	913	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	212 767	203 654	219 005	228 007

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	4 540	1 490	0	0
Brannsikring	504	132 430	2 000	2 000
Bygninger	3 310 991	943 481	1 000 000	4 720 000
Dugnad	1 980	0	5 000	5 000
Egenandel	12 000	18 000	30 000	30 000
Elektro	30 251	5 415	20 000	25 000
Garasjer	0	1 347	10 000	10 000
Større vedlikehold	0	506 300	0	0
Utvendig anlegg	228 185	160 462	200 000	200 000
VVS	48 000	22 000	20 000	550 000
Sum vedlikeholdskostnader	3 636 451	1 790 926	1 287 000	5 542 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	527 483	491 858	541 000	550 000
Kommunale avgifter	3 493 301	3 268 250	3 595 000	3 850 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	4 020 784	3 760 108	4 136 000	4 400 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	68 023	32 402	30 000	70 000
Sameie/velforening	805 576	585 538	861 164	861 164
Skadedyrbekjempelse	23 174	10 024	10 000	40 000
Søppeltømming / container	109 473	58 706	75 000	60 000
Vaktmester	486 524	405 096	425 350	550 000
Sum driftskostnader	1 492 769	1 091 766	1 401 514	1 581 164



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	650	243	2 000	2 000
Kontormaskiner	5 690	0	10 000	1 000
Nøkler, låser, skilt	2 358	14 001	5 000	5 000
Renhold	553	239	0	0
Verktøy og redskaper	1 196	9 657	5 000	5 000
Sum driftsmateriale	10 446	24 139	22 000	13 000
Generalforsamling	10 863	9 126	10 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	8 600	8 456	8 000	8 000
Lisenser/software	7 288	6 389	7 000	7 000
Rekvisita	6 068	5 781	3 000	5 000
Velferd	2 452	0	10 000	10 000
Sum kontorkostnader	35 271	29 752	38 000	40 000
Gave, ikke	1 518	135	2 000	2 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	5 644	9 600	9 600
Sum andre kontorkostnader	11 118	5 778	11 600	11 600
Sum andre driftskostnader	56 835	59 670	71 600	64 600



Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger-Garar	Ball-flekeplass	Ball-flekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 220 413	253 580	175 784	16 710 510	9 377 872
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 220 413	253 580	175 784	16 710 510	9 377 872
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	253 580	128 452	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 220 413	0	34 985	16 710 510	9 377 872
Årets avskrivninger :	0	0	12 347	0	0
Antatt levetid i år :		3	5		

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 17 800 fordelt på 178 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	21 014 451	19 930 946
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-926 484	1 083 505
Sum opptjent egenkapital 31.12	20 087 967	21 014 451

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	17 823 258	18 942 123
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	17 823 258	18 942 123



Note 13 Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987156255
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.70 %
Beregnet innfridd:	30.05.2036
Opprinnelig lånebeløp:	25 800 000
Lånesaldo 01.01:	18 942 123
Avdrag i perioden:	1 118 865
Lånesaldo 31.12:	17 823 258
Saldo 5 år frem i tid:	12 142 489

Note 14 Borettsinnskudd

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

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	26 572 758	27 691 623
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 308 895	40 308 895
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	34 549 500	34 549 500

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	8 367 647	8 429 596
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-926 484	1 083 505
Tilbakeføring av avskrivning	12 347	12 347
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 118 865	-1 157 802
B. Årets endring i disponible midler	-2 033 001	-61 949
C. Disponible midler 31.12	6 334 646	8 367 647
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 142 874	8 546 852
- Kortsiktig gjeld	808 229	179 205
= Disponible midler 31.12	6 334 646	8 367 647

Note 17 Garantiansvar

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



265 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Holmeide, Egil 2023-02-27

Identifikasjon
 bankID™ Holmeide, Egil


Navn Dato
Johansen, Tom 2023-03-03

Identifikasjon
 bankID™ Johansen, Tom

Navn Dato
Johansen, Torben 2023-02-27

Identifikasjon
 bankID™ Johansen, Torben

Navn Dato
Packiyarajah, Kohulan 2023-02-27

Identifikasjon
 bankID™
PA MOBILE Packiyarajah, Kohulan

Navn Dato
Ellingsen, Inger 2023-02-27

Identifikasjon
 bankID™
PA MOBILE Ellingsen, Inger



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



Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Nord Borettslag som viser et underskudd på NOK 926 484. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

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

08.03.2023 22.44.08

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



Tårnbyveien Nord Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Tårnbyveien Nord Borettslag org.nr. 948344300



Resultatregnskap 2023

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 880 247	10 548 046	11 873 035	12 558 071
Annen driftsinntekt	2	217 118	1 700	0	0
Sum driftsinntekter		12 097 365	10 549 746	11 873 035	12 558 071
Kostnader					
Lønnskostnad	3	453 548	454 118	476 938	453 548
Avskrivninger	9	12 348	12 347	0	0
Konsulenttjenester	4	206 488	212 767	228 007	226 807
Kontingenter		73 546	72 633	72 633	73 546
Rep og vedlikehold	5	5 246 958	3 636 451	5 542 000	7 697 000
Forsikringer		921 756	827 638	909 005	1 060 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	4 667 030	4 020 784	4 400 000	4 850 000
Energi og fyring		335 911	372 601	312 500	342 500
Kabel-TV og telefoni		3 975	2 630	3 600	3 600
Driftskostnader	7	634 659	554 547	620 000	657 000
Leiekostnader		7 000	1 500	1 500	7 000
Kostnader til fellessameier		886 496	805 576	861 164	1 045 528
Andre driftskostnader	8	138 187	189 482	164 600	128 100
Sum driftskostnader		13 587 901	11 163 072	13 591 947	16 544 629
Driftsresultat før finansposter		-1 490 536	-613 326	-1 718 912	-3 986 558
Finansielle poster					
Finansinntekt		186 410	140 737	1 500	0
Finanskostnad		869 125	453 894	771 826	1 272 153
Sum finansposter		-682 715	-313 157	-770 326	-1 272 153
Årsresultat		-2 173 251	-926 484	-2 489 238	-5 258 711
Overført til annen egenkapital	11	-2 173 251	-926 484	0	0
Sum disponering		-2 173 251	-926 484	0	0

Resultatrapport 2023 for Tårnbyveien Nord Borettslag



Balanse 31.12.2023

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	30 930 923	30 930 923
Tomt	9, 14	9 377 972	9 377 972
Andre driftsmidler	9	22 637	34 985
Sum varige driftsmidler		40 331 532	40 343 880
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 331 532	40 343 880
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		899 386	864 596
Kundefordringer		248 872	252 117
Andre fordringer		99 760	55 630
Sum fordringer		1 248 018	1 172 343
Bankinnskudd, kasse o.l.		8 042 191	5 970 531
Sum omløpsmidler		9 290 209	7 142 874
SUM EIENDELER		49 621 742	47 486 754

Balanserapport 2023 for Tårnbyveien Nord Borettslag



Balanse 31.12.2023

Tårnbyveien Nord Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	17 800	17 800
Annen egenkapital	11	17 914 716	20 087 967
Sum egenkapital		17 932 516	20 105 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	22 742 039	17 823 258
Borettsinnskudd	13, 14	8 749 500	8 749 500
Sum langsiktig gjeld		31 491 539	26 572 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 062	749 002
Annen kortsiktig gjeld		45 624	59 227
Sum kortsiktig gjeld		197 686	808 229
Sum gjeld		31 689 225	27 380 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 621 742	47 486 754

Tårnbyveien Nord Borettslag

Tom Johansen
Styrets leder

Inger Ellingsen
Styremedlem

Egil Holmeide
Styremedlem

Kohulan Packiyarajah
Styremedlem

Torben Johansen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Tårnbyveien Nord Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	9 583 576	8 535 192	9 588 251	9 547 323
3603 Stipulerte renter	769 974	416 004	771 826	1 272 153
3604 Stipulerte avdrag	994 842	1 127 520	997 574	1 333 211
3607 Garasje	158 025	158 400	159 480	159 480
3608 Parkeringsplasser	0	168 700	0	0
3610 Feieavgift	88 790	88 985	90 480	90 480
3619 Kommunale avgifter	0	2 820	0	0
3622 Renovasjon	33 840	0	35 424	35 424
3632 Strøm	251 200	19 600	230 000	120 000
3649 Andre innkrevde	0	30 825	0	0
Sum felleskostnader	11 880 247	10 548 046	11 873 035	12 558 071

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	217 118	1 700	0	0
Sum andre driftsinntekter	217 118	1 700	0	0

Andre inntekter gjelder forsikringsoppgjør.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	397 500	319 500	335 000	397 500
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	78 500	83 000	0
Arbeidsgiveravgift	56 048	56 118	58 938	56 048
Sum lønnskostnader	453 548	454 118	476 938	453 548

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord, ref. note 8.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	7 400	7 400	7 700	7 500
Forretningsførerhonorar	198 668	198 304	207 307	207 307
Andre forvaltningstjenester	420	2 100	2 000	2 000
Juridisk bistand	0	0	5 000	5 000
Teknisk bistand	0	0	5 000	5 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	4 050	0	0
Sum konsulenttjenester	206 488	212 767	228 007	226 807

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	5 204 007	3 310 991	4 720 000	1 000 000
Vedlikehold VVS	8 000	48 000	550 000	2 500 000
Vedlikehold elektro	3 475	30 251	25 000	2 000 000
Vedlikehold utvendig anlegg	16 833	228 185	200 000	150 000
Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	4 540	0	0
Vedlikehold brannsikring	995	504	2 000	2 000
Dugnadskostnader	1 649	1 980	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	12 000	30 000	30 000
Større	0	0	0	2 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	5 246 958	3 636 451	5 542 000	7 697 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	4 022 544	3 493 301	3 850 000	4 200 000
Eiendomsskatt	644 486	527 483	550 000	650 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	4 667 030	4 020 784	4 400 000	4 850 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	555 624	486 524	550 000	570 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 035	68 023	70 000	87 000
Sum driftskostnader	634 659	554 547	620 000	657 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	15 674	23 174	40 000	0
Søppeltømming/container	66 382	109 473	60 000	73 000
Lyspærer, sikringer etc	0	650	2 000	2 000
Renholdsartikler	1 048	553	0	1 000
Verktøy og redskaper	314	1 196	5 000	2 000
Datautstyr og programvare	0	5 690	1 000	0
Nøkler, låser og skilt	16 219	2 358	5 000	5 000
Kontorrekvisita	4 993	6 068	5 000	5 000
Lisenser/software	6 949	7 288	7 000	7 500
Kostnader tillitsvalgte	5 098	8 600	8 000	8 000
Generalforsamling/årsmøte	7 128	10 863	10 000	10 000
Velferdskostnader	4 784	2 452	10 000	5 000
Gave, ikke	0	1 518	2 000	0
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	9 600	9 600
Sum andre driftskostnader	138 187	189 482	164 600	128 100



Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparat 1	Lekeapparat	Lekeapparater	4 doble husker
Anskaffelseskost pr.01.01	59 679	49 481	119 830	64 565
Anskaffelseskost pr.31.12	59 679	49 481	119 830	64 565
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 347	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	13 376	49 481	119 830	64 565
Bokført verdi pr.31.12	46 303	0	0	0
Anskaffelsesår	2020	2012	2012	2011

	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	133 750
Anskaffelseskost pr.31.12	133 750
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	133 750
Anskaffelsesår	2016

	Bygning	Tomt	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	16 710 510	9 377 972	14 220 413
Anskaffelseskost pr.31.12	16 710 510	9 377 972	14 220 413
Bokført verdi pr.31.12	16 710 510	9 377 972	14 220 413
Anskaffelsesår	1972	1972	2011

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

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 17 800 fordelt på 178 å kr. 100.



Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	20 087 967	21 014 451
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 173 251	-926 484
Sum opptjent egenkapital 31.12	17 914 716	20 087 967

Note 12 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,20%, løpetid 21 år

Opprinnelig lånebeløp 2015

25 800 000

Nedbetalt tidligere

7 976 743

Nedbetalt i år

17 823 257

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 22.05.2036

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,20%, løpetid 13 år

Opprinnelig lånebeløp 2023

23 066 888

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

324 849

Lånesaldo 31.12

22 742 039

Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2036

Sum langsiktig gjeld

22 742 039

Note 13 Borettsinnskudd

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



Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	31 491 539	26 572 758
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	40 308 895	40 308 895
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	34 549 500	34 549 500

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	6 334 646	8 367 647
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 173 251	-926 484
Tilbakeføring av avskrivning	12 348	12 347
Opptak langsiktige lån	23 066 888	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-18 148 107	-1 118 865
B. Årets endring i disponible midler	2 757 877	-2 033 001
C. Disponible midler 31.12	9 092 523	6 334 646
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 290 209	7 142 874
- Kortsiktig gjeld	197 686	808 229
= Disponible midler 31.12	9 092 523	6 334 646



265 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Holmeide, Egil 2024-02-16

Identifikasjon
 bankID™ Holmeide, Egil

Navn Dato
Ellingsen, Inger 2024-02-16

Identifikasjon
 bankID™ Ellingsen, Inger
PA MOBIL

Navn Dato
Johansen, Torben 2024-03-14

Identifikasjon
 bankID™ Johansen, Torben

Navn Dato
Packiyarajah, Kohulan 2024-02-16

Identifikasjon
 bankID™ Packiyarajah, Kohulan

Navn Dato
Johansen, Tom 2024-03-14

Identifikasjon
 bankID™ Johansen, Tom



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



Til generalforsamlingen i Tårnbyveien Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnbyveien Nord Borettslag som viser et underskudd på NOK 2 173 251. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 18. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/18/2024 21:30:13

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



Til medlemmer i BORI BBL som er andelseiere i Tårnbyveien Nord Borettslag

Vi ønsker med dette å orientere våre medlemmer om at tilknytningsforholdet til BORI BBL vil bestå, uavhengig av eventuelt bytte av leverandør av forretningsførertjenester.

I henhold til denne tilknytningen er alle andelseiere i borettslaget fortsatt andelseier i og beholder sitt medlemskap i boligbyggelaget BORI BBL.

Det samme gjelder bestemmelsen om forkjøpsrett. Styret i borettslaget skal sørge for at andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i BORI BBL får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Lillestrøm, 14.03.2024
BORI BBL