



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 989 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Terneveien Borettslag
Forretningsadresse: Malmbyggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christin Røisland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 375 312	1 181 828
Sum inntekter		1 375 312	1 181 828
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 243	34 801
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	44 260	44 260
Annen driftskostnad	3,5,6	1 679 389	953 739
Sum kostnader		1 749 892	1 032 800
Driftsresultat		-374 580	149 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 498	59 585
Sum finansinntekter		26 498	59 585
Annen rentekostnad		366 666	173 251
Sum finanskostnader		366 666	173 251
Netto finans		340 168	113 666
Ordinært resultat før skattekostnad		-714 748	35 362
Ordinært resultat etter skattekostnad		-714 748	35 362
Årsresultat		-714 748	35 361
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-714 748	35 361
Sum overføringer og disponeringer		-714 748	35 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	7 149 294	7 149 294
Maskiner og anlegg	4	177 030	221 290
Sum varige driftsmidler		7 326 324	7 370 584
Sum anleggsmidler		7 326 324	7 370 584
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 237	13 419
Andre fordringer		160 299	159 605
Sum fordringer		181 536	173 024
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 790	2 080 899
Sum omløpsmidler		675 326	2 253 923
SUM EIENDELER		8 001 650	9 624 506
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-274 007	440 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-274 007	440 740
Sum egenkapital		-271 807	442 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 476 410	5 985 307
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 671 000	1 671 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 147 410	7 656 307
Sum langsiktig gjeld		8 147 410	7 656 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 933	1 512 185
Annen kortsiktig gjeld		2 114	13 075
Sum kortsiktig gjeld		126 047	1 525 259
Sum gjeld		8 273 457	9 181 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 001 650	9 624 506
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	8 147 410	7 656 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 661868

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 989 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Terneveien Borettslag
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christin Røisland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 946 989 371
Terneveien Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 375 312	1 181 828
Sum inntekter		1 375 312	1 181 828
Kostnader			
Lønnskostnad	2	26 243	34 801
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	44 260	44 260
Annen driftskostnad	3,5,6	1 679 389	953 739
Sum kostnader		1 749 892	1 032 800
Driftsresultat		-374 580	149 028
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 498	59 585
Sum finansinntekter		26 498	59 585
Annen rentekostnad		366 666	173 251
Sum finanskostnader		366 666	173 251
Netto finans		340 168	113 666
Ordinært resultat før skattekostnad		-714 748	35 362
Ordinært resultat etter skattekostnad		-714 748	35 362
Årsresultat		-714 748	35 361
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-714 748	35 361
Sum overføringer og disponeringer		-714 748	35 361



Øvrig langsiktig gjeld	11	1 671 000	1 671 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 147 410	7 656 307
Sum langsiktig gjeld		8 147 410	7 656 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 933	1 512 185
Annen kortsiktig gjeld		2 114	13 075
Sum kortsiktig gjeld		126 047	1 525 259
Sum gjeld		8 273 457	9 181 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 001 650	9 624 506
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	8 147 410	7 656 307



Organisasjonsnr: 946 989 371
Terneveien Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 375 312	1 181 828	1 392 912
Sum inntekter		1 375 312	1 181 828	1 392 912
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	26 243	34 801	45 158
Revisjonshonorar	3	11 125	10 500	11 000
Årskontigent boligbyggelag		8 360	6 600	8 360
Avskrivninger	4	44 260	44 260	44 259
Forretningsførerhonorar bbl		81 588	77 700	81 586
Kommunale avgifter		331 218	301 917	310 000
TV og Internett		122 554	116 838	124 000
Forsikring		105 817	98 511	104 221
Vedlikehold	5	840 817	270 889	114 588
Elektrisk energi		8 382	1 839	5 000
Andre driftskostnader	6	169 528	68 945	88 740
Sum driftskostnader		1 749 892	1 032 800	936 912
Driftsresultat		-374 580	149 028	456 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		26 498	59 585	10 000
Rentekostnad		366 666	173 251	364 000
Avdrag		0	0	52 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		340 168	113 666	406 000
Årsresultat		-714 748	35 361	50 000
Overført opptjent egenkapital		-714 748	35 361	0
Sum disponert		-714 748	35 361	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	3 386 458	3 386 458
Garasjer	7	3 762 836	3 762 836
Andre driftsmidler	4	177 030	221 290
Sum anleggsmidler		7 326 324	7 370 584
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 237	13 419
Andre fordringer		160 299	159 605
Innestående på driftskonto		493 790	2 080 899
Sum omløpsmidler		675 326	2 253 923
SUM EIENDELER		8 001 650	9 624 506



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	8	2 200	2 200
Oppjent egenkapital	9	-274 007	440 740
Sum egenkapital		-271 807	442 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	6 476 410	5 985 307
Borettsinnskudd	11	1 671 000	1 671 000
Sum langsiktig gjeld		8 147 410	7 656 307
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26	506
Leverandørgjeld		123 933	1 512 185
Annen kortsiktig gjeld		2 088	12 569
Sum kortsiktig gjeld		126 047	1 525 259
Sum gjeld		8 273 457	9 181 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 001 650	9 624 506
Pantestillelser	12	8 147 410	7 656 307
Terneveien Borettslag			
Risør, 08.04.25			

Christin Røisland
Styreleder

Jostein Basma
Styremedlem

Tor Staalesen
Styremedlem



Noter Terneveien Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets 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.

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



Noter Terneveien Borettslag

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	728 664	1 554 969
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-714 748	35 361
Tilbakeføring avskrivinger	44 260	44 260
Fradrag for gjennomførte påkostninger	0	-3 762 836
Opptak langsiktig gjeld	6 519 122	6 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-58 897	-86 426
Innfrielse langsiktig gjeld	-5 969 122	-3 056 665
B. Periodens endringer disponible midler	-179 385	-826 306
C. Disponible midler	549 279	728 664
Omløpsmidler	675 326	2 253 923
- Kortsiktig gjeld	126 047	1 525 259
Disponible midler	549 279	728 664



Noter Terneveien Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	0	7 500
5300 Styrehonorar	23 000	23 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 243	4 301
Sum	26 243	34 801

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 125	10 500
Sum	11 125	10 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Anleggsmidler

	Nedgravd renovasjon 2019	Totalt
Anskaffet år:		
Antatt levetid i år:	10 år	
Kostpris 01.01	442 586	442 586
+ Nyanskaffet i året		
- Salg / utrangering av anskaffelseskost		0
Kostpris 31.12	442 586	442 586
Samlede avskrivninger pr. 01.01	221 296	221 296
+ Avskrivninger i år	44 260	44 260
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost		0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	265 556	265 556
Bokført verdi pr. 31.12	177 030	177 030

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	98 345	156 013
6602 Vedlikehold Elektro	4 469	10 676
6603 Vedlikehold Rør	12 182	0
6604 Vedlikehold Utvendig	1 000	0
6606 Vedlikehold Garasjer	506	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	297 813	0
6614 Per. vedlikehold Utvendig	48 089	0
6616 Per. vedlikehold Garasjer	378 414	104 200
Sum	840 817	270 889

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



Noter Terneveien Borettslag

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Anticimex, Container	39 825	34 733
6619 Andre driftskostnader	800	2 190
6620 Snørydding	121 135	28 301
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	7 408	2 867
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	360	855
Sum	169 528	68 945



Noter Terneveien Borettslag

Note 7 - Tomt / bygninger

	Garasjer	Bygninger	Totalt
Kostpris bygg 01.01		3 386 458	3 386 458
Garasjer 2023	3 762 836		3 762 836
Bokført verdi pr 31.12	3 762 836	3 386 458	7 149 294

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 22 andeler à kr. 100,-.

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	440 740	405 379
Grunnkapital	2 200	2 200
Årets resultat	-714 748	35 361
Sum egenkapital 31.12	-271 807	442 940

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter Terneveien Borettslag

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt	Handelsbanken Eiendoms kreditt
Formål:	Refinansiering + opplåning kr 550.000,- til vedlikehold	Refinansiering og garasje prosjekt
Låne nummer:	94807287502	94807281407
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.90 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2059	10.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 985 307
Avdrag i perioden:	42 712	5 985 307
Opptak i perioden:	6 519 122	0
Lånesaldo 31.12:	6 476 410	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807287502	8	301 801	2 414 408
	14	290 143	4 062 002



Noter Terneveien Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 8 147 410,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 7 149 294,-



Resultat og balanse med noter for Terneveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terneveien Borettslag

Styreleder	Christin Røisland (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Tor Staalesen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Jostein Basma (sign.)	22.04.2025



Til generalforsamlingen i Terneveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terneveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Arendal, 28. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-05-06 20:43

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.