



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 095 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 822 026	7 804 065
Sum inntekter		7 822 026	7 804 065
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 468	25 468
Annen driftskostnad		5 578 215	3 968 593
Sum kostnader		5 860 408	4 233 671
Driftsresultat		1 961 618	3 570 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		184 551	119 636
Sum finansinntekter		184 551	119 636
Annen finanskostnad		203 745	147 050
Sum finanskostnader		203 745	147 050
Netto finans		-19 194	-27 414
Ordinært resultat før skattekostnad		1 942 424	3 542 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 942 424	3 542 979
Årsresultat		1 942 424	3 542 979
Totalresultat		1 942 424	3 542 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 942 424	3 542 979
Sum overføringer og disponeringer		1 942 424	3 542 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 283 379	32 283 379
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 058	194 526
Sum varige driftsmidler		32 452 437	32 477 905
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		150 842	
Sum finansielle anleggsmidler		150 842	0
Sum anleggsmidler		32 603 279	32 477 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 077	
Andre fordringer		719 137	744 140
Sum fordringer		726 213	744 140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 449 636	7 759 584
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 449 636	7 759 584
Sum omløpsmidler		9 175 850	8 503 724
SUM EIENDELER		41 779 129	40 981 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 000	14 000
Sum innskutt egenkapital		14 000	14 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 471 358	27 528 934
Sum opptjent egenkapital		29 471 358	27 528 934
Sum egenkapital		29 485 358	27 542 934
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 401 191	8 680 402
Øvrig langsiktig gjeld		4 514 212	4 364 120
Sum annen langsiktig gjeld		11 915 402	13 044 522
Sum langsiktig gjeld		11 915 402	13 044 522
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		300 121	296 748
Leverandørgjeld		68 647	87 825
Annen kortsiktig gjeld		9 600	9 600
Sum kortsiktig gjeld		378 369	394 173
Sum gjeld		12 293 771	13 438 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 779 129	40 981 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491469

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 095 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 955 095 650
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 822 026	7 804 065
Sum inntekter		7 822 026	7 804 065
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 468	25 468
Annen driftskostnad		5 578 215	3 968 593
Sum kostnader		5 860 408	4 233 671
Driftsresultat		1 961 618	3 570 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		184 551	119 636
Sum finansinntekter		184 551	119 636
Annen finanskostnad		203 745	147 050
Sum finanskostnader		203 745	147 050
Netto finans		-19 194	-27 414
Ordinært resultat før skattekostnad		1 942 424	3 542 979
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 942 424	3 542 979
Årsresultat		1 942 424	3 542 979
Totalresultat		1 942 424	3 542 979
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 942 424	3 542 979
Sum overføringer og disponeringer		1 942 424	3 542 979



Organisasjonsnr: 955 095 650
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 283 379	32 283 379
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		169 058	194 526
Sum varige driftsmidler		32 452 437	32 477 905
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		150 842	
Sum finansielle anleggsmidler		150 842	0
Sum anleggsmidler		32 603 279	32 477 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 077	
Andre fordringer		719 137	744 140
Sum fordringer		726 213	744 140
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 449 636	7 759 584
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 449 636	7 759 584
Sum omløpsmidler		9 175 850	8 503 724
SUM EIENDELER		41 779 129	40 981 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 000	14 000
Sum innskutt egenkapital	14 000	14 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	29 471 358	27 528 934
Sum opptjent egenkapital	29 471 358	27 528 934
Sum egenkapital	29 485 358	27 542 934
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 401 191	8 680 402
Øvrig langsiktig gjeld	4 514 212	4 364 120
Sum annen langsiktig gjeld	11 915 402	13 044 522
Sum langsiktig gjeld	11 915 402	13 044 522
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	300 121	296 748
Leverandørgjeld	68 647	87 825
Annen kortsiktig gjeld	9 600	9 600
Sum kortsiktig gjeld	378 369	394 173
Sum gjeld	12 293 771	13 438 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 779 129	40 981 629



Organisasjonsnr: 955 095 650
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Brl Tjensvoll Terrasse I

7. juni 2023

Selskapsnummer: 3414





Velkommen til årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse I

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

Dato for årsmøtet:

7. juni 2023 kl. 18:00, Clarion Hotel Energy.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Tjensvoll Terrasse I



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3414 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.



Sak 7

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Fredrik Farkas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny vurdering på varmpumper. Hvis det stemmer at varmpumper ble avvist pga støy ønskes det presentasjon av varmpumper og støyen de utgir.

Styrets innstilling

Styret har bestilt en rapport fra Obos Prosjekt vedrørende energisparing. Rapporten tar for seg ulike energibesparende tiltak. Videre vil styret motta kalkyler og prisoverslag. Denne rapporten vil alle beboere få i sin helhet når den foreligger. Styret ber derfor generalforsamling avvente videre tiltak til denne foreligger og innkaller til ekstraordinær generalforsamling når det er klart hvilke tiltak styret skal gå videre med.

Forslag til vedtak

Anbud og demonstrasjon av varmpumper.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

3 styremedlemmer for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Salbu
- Louise Gaard
- Olav Langlo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silje Klingsheim



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Fagerbakke	Oscar Mathisens Gate 11
Styremedlem	Louise Gaard	Ishallveien 28
Styremedlem	Silje Klingsheim	Ishallveien 22
Styremedlem	Kjetil Salbu	Oscar Mathisens Gate 9
Styremedlem	Christina Power Sjo	Ishallveien 20
Varamedlem	Svitlana Timchur Kommedal	Ishallveien 14
Varamedlem	Jovan Popov	Porsatunet 68

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stig Fagerbakke Oscar Mathisens Gate 11

Varadelegert

Louise Gaard Ishallveien 28

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tjensvollterrasse1@styrommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse I

Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.

Brl Tjensvoll Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955095650, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

26 290 296 297

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

Brl Tjensvoll Terrasse I har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Styret består av styreleder og fire styremedlemmer. Oversikt over styremedlemmene, telefonnummer og e-post er hengt på oppslagstavler i alle oppganger. Styret benytter VIBBO som kommunikasjonskanal ut til beboerne. Dette er også styrets foretrukne kanal når det gjelder henvendelser til oss. Vi har også en egen e-post adresse der det er mulig å henvende seg til styret om det skulle være noe.

Siden sist generalforsamling, har det vært avholdt 7 styremøter. Møtene er blitt avholdt fysisk. Ved behov utenom er epost blitt brukt som kommunikasjonsform. Referat fra styremøtene blir hengt på oppslagstavlene. Videre blir det også publisert på VIBBO. Etterspørselen for ladestasjoner til elbil har økt i det siste. Borettslaget har en god infrastruktur her og kan møte etterspørselen på en god måte. Den enkelte beboer bestiller selv ladestasjon direkte fra lyse/smartyly. Info om dette finnes på VIBBO. Link til bestilling ligger også på VIBBO. Styret må ha beskjed om beboer ønsker ladestolpe slik at beboer kan få tildelt egen plass. Henvendelser angående dette kan rettes til tjensvollterrasse1@styrommet.no.

Vi holder fremdeles på med å se på ulike energibesparende tiltak der vi har gjort en del undersøkelser. Det var vanskelig for styret og innhente informasjon vedrørende solcellepanel etc da de fleste leverandører av dette prioriterte privatpersoner. Dette er fordi det ofte tar tid fra informasjon er innhentet til avgjørelser er tatt i borettslag. Med bakgrunn i dette bestilte styret en utfyllende energirapport fra Obos Prosjekt. Rapporten tar for seg ulike energibesparende tiltak. Videre vil styret motta kalkyler og prisoverslag. Denne rapporten vil alle beboere få i sin helhet når den foreligger. Styret vil også kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling der vi blir enige om veien videre. Styret har også søkt om og fått innvilget midler til å få dekket kostnaden for denne rapporten.

Styret har også deltatt på Obos sitt høstseminar og møter med Obos Prosjekt.

Noen beboere tok initiativ til felles St Hans feiring på fellesområdet til borettslaget. Dette var et veldig positivt tiltak. Beboere har også tatt tak i dette området og jobbet mye med dette. For tiden er dette prosjektet satt på vent, pga Tjensvoll Terrasse 3 skal i gang med noe gravearbeid like ved. Styret planlegger å søke om midler fra Obos Miljøfond til utbedring av dette området når det blir aktuelt.

Vi har mottatt nabovarsel angående Poppeltunet og området der gamle Mosheim sykehjem ligger. Dette ble lagt ut på VIBBO.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil. Ladeinntektene dekker borettslagets kostnader for strøm til el-billading.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med økning ut i fra estimater fra Stavanger kommune

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tjensvoll Terrasse I. Det er budsjettert med en økning på ca 10%.

Lån

Brl Tjensvoll Terrasse I har lån i Husbanken og OBOS Banken.
HUS601 annuitestlån, halvårlig forfall, flytende rente
OBBK01 annuitestlån, månedlig forfall, flytende rente
OBBK03 annuitestlån, månedlig forfall, flytende rente
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret justeres i hht forretningsføreravtalen. Det er budsjettert med kr 235 100,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	8 109 551	5 833 594	8 109 551	8 797 481
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 942 424	3 542 979	636 755	2 158 255
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 468	25 468	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 279 211	-1 292 490	-890 000	-1 273 000
Innsk. øremerk. bankkto	-751	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	687 930	2 275 957	-253 245	885 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 797 481	8 109 551	7 856 306	9 682 736
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 175 850	8 503 724		
Kortsiktig gjeld	-378 369	-394 173		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 797 481	8 109 551		





BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 774 252	7 767 852	7 776 000	8 006 000
Ladeinntekter EL-bil		40 697	0	0	0
Andre inntekter	3	7 077	36 213	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 822 026	7 804 065	7 776 000	8 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-29 610	-24 675	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-210 000	-210 000	-225 000
Avskrivninger	14	-25 468	-25 468	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-8 295	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-221 890	-215 425	-220 900	-235 100
Konsulenthonorar	7	-88 547	-6 025	-20 000	-20 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 955 286	-573 243	-2 730 000	-1 144 000
Forsikringer		-809 893	-712 256	-783 500	-890 000
Kommunale avgifter	9	-778 554	-839 310	-1 184 500	-1 202 800
Energi/fyring		-163 023	-199 626	-200 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-586 324	-586 720	-586 320	-586 320
Andre driftskostnader	10	-935 948	-799 694	-999 850	-1 046 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 860 408	-4 233 671	-6 996 245	-5 605 745
DRIFTSRESULTAT		1 961 618	3 570 393	779 755	2 400 255
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	184 551	119 636	0	0
Finanskostnader	12	-203 745	-147 050	-143 000	-242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 194	-27 414	-143 000	-242 000
ÅRSRESULTAT		1 942 424	3 542 979	636 755	2 158 255
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 942 424	3 542 979		





BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 951 057	31 951 057
Tomt		332 322	332 322
Andre varige driftsmidler	14	169 058	194 526
Miljøbankkonto, øremerket		150 843	0
SUM ANLEGGSMIDLER		32 603 279	32 477 905
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 077	0
Forskuddsbetalte kostnader		699 575	620 213
Andre kortsiktige fordringer	15	19 562	123 928
Driftskonto OBOS-banken		2 667 597	2 583 205
Sparekonto OBOS-banken		1 658 619	2 134 716
Sparekonto OBOS-banken II		4 123 421	3 041 663
SUM OMLØPSMIDLER		9 175 850	8 503 724
SUM EIENDELER		41 779 129	40 981 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		29 471 358	27 528 934
SUM EGENKAPITAL		29 485 358	27 542 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 401 191	8 680 402
Borettsinnskudd	17	4 364 120	4 364 120
Avsetning bomiljøtiltak	18	150 092	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 915 403	13 044 522
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 647	87 825
Påløpte renter		16 210	10 796
Påløpte avdrag		283 911	285 952
Annen kortsiktig gjeld	19	9 600	9 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		378 369	394 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 779 129	40 981 629





Pantstillelse	20	30 719 120	30 719 120
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 20.04.2023
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse I

Stig Fagerbakke

Louise Gaard

Silje Klingsheim

Kjetil Salbu

Christina Power Sjo



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	7 689 252
Garasje	86 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 775 652

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 774 252

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering BRL Tjensvoll Terrasse III	7 077
SUM ANDRE INNETEKTER	7 077

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.





Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 4 801, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 750
OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 797
SUM KONSULENTHONORAR	-88 547

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 858 145
Drift/vedlikehold VVS	-410
Drift/vedlikehold elektro	-10 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 186
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 605
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 273
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 535
Egenandel forsikring	-24 382
Kostnader dugnader	-1 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 955 286

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-308 540
Vann- og avløpsavgift	-175 941
Avløpsavgift	-294 073
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-778 554

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 100
Container	-21 664
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-102 934
Verktøy og redskaper	-4 194
Driftsmateriell	-1 379
Lyspærer og sikringer	-4 480





Vaktmestertjenester	-515 223
Renhold ved firmaer	-251 904
Andre fremmede tjenester	-2 523
Trykksaker	-7 031
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 801
Andre kontorkostnader	-718
Telefon, annet	-6 133
Porto	-300
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-935 948

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 060
Renter av sparekonto i OBOS-banken	98 098
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 393
SUM FINANSINNTEKTER	184 551

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-25 380
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-133 288
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 077
SUM FINANSKOSTNADER	-203 745

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	16 950 200
Tilgang 2000, fasader	4 305 990
Tilgang 2002, kabel-tv	412 498
Tilgang 2007, rehabilitering	6 479 541
Tilgang 2010 nedgravd søppelanlegg	818 955
Tilgang 1988, maling	1 652 313
Tilgang 1990, garasjeporter	459 266
Tilgang 1991, dørtelefon	192 274
Tilgang 1995, skyvedører	680 020
SUM BYGNINGER	31 951 057

Tomten ble kjøpt i 1974

Gnr.26/bnr.290 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom

Tilgang 2013	207 535
Tilgang 2020	80 781





Avskrevet tidligere	-235 808	
Avskrevet i år	-16 156	36 352
Takanlegg		
Tilgang 2017	186 250	
Avskrevet tidligere	-44 232	
Avskrevet i år	-9 312	132 706
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		169 058

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-25 468
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember, utbetalt 2023		6 879
Avregning Tjensvoll Servicesentral 2022		12 683
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		19 562

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000	-9 085 000	
Nedbetalt tidligere	6 758 792	
Nedbetalt i år	569 406	-1 756 802

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-7 679 690	
Nedbetalt tidligere	2 954 440	
Nedbetalt i år	468 049	-4 257 201

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	871 056	
Nedbetalt i år	241 756	-1 387 188

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 401 191
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974		-4 364 120
SUM BORETTSINNSKUDD		-4 364 120

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD





Avsetning bomiljøtiltak	-150 092
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-150 092

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum garasjeåpnere	-9 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 600

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 364 120
Pantelån	7 401 191
Påløpte avdrag	283 911
TOTALT	12 049 222

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

Bygninger	31 951 057
Tomt	332 322
TOTALT	32 283 379





Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvoll Terrasse I som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 20 av 24 3214 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86856566. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering parkeringsplass	Skiftet ut asfalt, masse og kantstein på parkeringsplass.
2020 - 2020	Ventilasjonsrens	PCV Ventilasjonsrens leiligheter utført av TT-Teknikk
2019 - 2019	Avløpsrens	Avløpsrens leiligheter Power clean. Utført av TT-teknikk
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Kaph engasjert av borettslaget for oppussing av alle oppgangene. Multiconsult engasjert som prosjektleder.
2014 - 2015	Bytte gavlvegger inkl. etterisolering	Borettslaget har byttet, og etterisolert, alle gavlveggene i denne perioden.
2012 - 2013	Taktekking, taknedløp	Borettslaget har skiftet taket og nedløpet på samtlige tak. Jobben er utført av Proline med Sweco som prosjektledere.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 3414 **Selskapsnavn:** Brl Tjensvoll Terrasse I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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