



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 483 325
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 589 907	11 477 220
Sum inntekter		10 589 907	11 477 220
Kostnader			
Lønnskostnad		62 756	62 756
Annen driftskostnad		3 033 920	3 993 855
Sum kostnader		3 096 676	4 056 611
Driftsresultat		7 493 231	7 420 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130	123
Sum finansinntekter		130	123
Annen finanskostnad		2 399 718	1 528 590
Sum finanskostnader		2 399 718	1 528 590
Netto finans		-2 399 588	-1 528 467
Ordinært resultat før skattekostnad		5 093 643	5 892 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 093 643	5 892 142
Årsresultat		5 093 643	5 892 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 093 644	5 892 142
Sum overføringer og disponeringer		5 093 644	5 892 142



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		188 550 000	188 550 000
Sum varige driftsmidler		188 550 000	188 550 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		188 550 000	188 550 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		798 751	1 005 170
Sum fordringer		798 751	1 005 170
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		37 769	2 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 769	2 189
Sum omløpsmidler		836 520	1 007 359
SUM EIENDELER		189 386 520	189 557 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		220 000	220 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 180 100	10 086 456
Sum opptjent egenkapital		15 180 100	10 086 456
Sum egenkapital		15 400 100	10 306 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 860 000	102 960 000
Øvrig langsiktig gjeld		75 420 000	75 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		172 280 000	178 380 000
Sum langsiktig gjeld		172 280 000	178 380 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 200 880	94 298
Leverandørgjeld		482 915	656 165
Skyldige offentlige avgifter			1 684
Annen kortsiktig gjeld		22 625	118 757
Sum kortsiktig gjeld		1 706 420	870 904
Sum gjeld		173 986 420	179 250 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 386 520	189 557 360



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503732

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 483 325
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 921 483 325
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 589 907	11 477 220
Sum inntekter		10 589 907	11 477 220
Kostnader			
Lønnskostnad		62 756	62 756
Annen driftskostnad		3 033 920	3 993 855
Sum kostnader		3 096 676	4 056 611
Driftsresultat		7 493 231	7 420 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130	123
Sum finansinntekter		130	123
Annen finanskostnad		2 399 718	1 528 590
Sum finanskostnader		2 399 718	1 528 590
Netto finans		-2 399 588	-1 528 467
Ordinært resultat før skattekostnad		5 093 643	5 892 142
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 093 643	5 892 142
Årsresultat		5 093 643	5 892 142
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 093 644	5 892 142
Sum overføringer og disponeringer		5 093 644	5 892 142



Sum opptjent egenkapital	15 180 100	10 086 456
Sum egenkapital	15 400 100	10 306 456
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	96 860 000	102 960 000
Øvrig langsiktig gjeld	75 420 000	75 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	172 280 000	178 380 000
Sum langsiktig gjeld	172 280 000	178 380 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 200 880	94 298
Leverandørgjeld	482 915	656 165
Skyldige offentlige avgifter		1 684
Annen kortsiktig gjeld	22 625	118 757
Sum kortsiktig gjeld	1 706 420	870 904
Sum gjeld	173 986 420	179 250 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	189 386 520	189 557 360



Organisasjonsnr: 921 483 325
TUNVEIEN BORETTSLAG 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Tunveien Borettslag 1

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 7951





Velkommen til årsmøte i Tunveien Borettslag 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7951>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opptak av lån.
7. Styrehonorar for år 2021
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tunveien Borettslag 1



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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bente Werner og Morten Gjestad

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 7951 Tunveien 1 Borettslag beretning.pdf
2. 4.6 BDO Revisjonsberetning 2022 - 7951 - Tunveien Borettslag 1 - 28 april 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55.000kr

Sak 6

Opptak av lån.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har vært i underskudd de siste årene da inntektssiden til borettslaget har vært vesentlig lavere enn driftskostnaden.

Dette skyldes primært alt for lave a-konto til fjernvarme. Posten a-konto skal primært-avregnes hvert år for at borettslaget ikke skal legge ut for denne kostnaden. Men på grunn av utbyggere har installert målere som ikke har fungert har dermed ikke Techem hatt mulighet til å fjernavlese måleren for hver enkelt bolig.



Dette håpet styret skulle være i orden 1. kvartal 2023. På grunn av uforutsette problemer så har ikke alle målerene kommet ordentlig i gang. Og dermed er kostnadene til fjernvarme høyere enn inntekten.

Styret ønsker dermed å ta opp lån på borettslaget på 1.800.000kr.

Forslag til vedtak

Vedta et låneopptak på 1.800.000,-

Sak 7

Styrehonorar for år 2021

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er oppdaget at det ble utbetalt 5000kr for mye i henhold til vedtak i styrehonorar forrige årsmøte.

Det er utbetalt riktig i henhold til budsjett men ikke henhold til vedtak. Dette blir rettet opp for i år.

Forslag til vedtak

vedtas at 5000kr ekstra oppe på vedtaket i fjor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Lise Werner	Kåre B. Werners Gate 105
Styremedlem	Morten Gjestad	Kåre B. Werners Gate 103
Styremedlem	Karoline Blix-Nilsen Hansen	Kåre B. Werners Gate 95
Styremedlem	Simen Solberg	Kåre B. Werners Gate 95
Varamedlem	Berit Pedersen	Kåre B. Werners Gate 105

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 Tunveien Borettslag 1

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Tunveien Borettslag 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921483325, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 791

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.

Tunveien Borettslag 1 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 BDO AS.



Styrets arbeid

- Jobbet mye med økonomien for å komme i balanse.
- Satt opp A-konto fjernvarme med 60%
- Startet opprydding i fakturaer, slik at det faktureres garasjesameiet og ikke til brl 1.
- Fulgt opp reklamasjonssak med vanninnsig i garasjen, som fortsatt følges opp.
- Dugnad
- Brannøvelse.
- Fulgt opp service.
- Utført HMS kontroll
- Undersøkt mulighet for ny vaktmestertjeneste. Det har ikke blitt inngått noen ny avtale da de har vært betraktelig dyrere enn Bygårdsservice.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler på kr. 869.900.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 1.800.000.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90 000 til større vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Elbil ladeinntekt

Garasjesameiet har ansvar for innhenting av ladeinntekter.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG 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 strømskatten 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 Tunveien Borettslag 1.

Lån

Tunveien Borettslag 1 har lån i OBOS Banken. Selskapet har også kassakreditt som skal nedbetales med evt. Nytt låneopptak. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TUNVEIEN BORETTSLAG 1 ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

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.	136 456	324 314	136 456	-869 900
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 093 644	5 892 142	0	-533 563
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -6 100 000	-6 080 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 006 356	-187 858	0	-533 563
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22 -869 900	136 456	136 456	-1 403 463

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	836 520	1 007 359
Kortsiktig gjeld	-1 706 420	-870 903
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22 -869 900	136 456

TUNVEIEN BORETTSLAG 1 ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 440 792	1 613 101	0	3 574 600
Innkrevde felleskostnader	2	1 884 912	1 886 562	0	2 227 700
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	30 000
Andre inntekter	3	164 203	1 897 557	0	84 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 489 907	5 397 220	0	5 916 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 756	-7 756	0	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	0	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 979	-9 808	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-89 920	-87 385	0	-95 000
Konsulenthonorar	7	-16 415	-500	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-285 921	-304 151	0	-90 000
Forsikringer		-206 137	-190 108	0	-212 657
Kommunale avgifter	9	-836 845	-903 043	0	-923 000
Garasjer	10	-82 800	-115 800	0	-84 000
Energi/fyring	11	-938 481	-1 897 052	0	-920 000
TV- anlegg/bredbånd		-183 668	-169 945	0	-192 851
Andre driftskostnader	12	-383 754	-316 065	0	-282 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 096 675	-4 056 611	0	-2 875 263
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 393 232	1 340 609	0	3 041 037
Innbetalt andel fellesgjeld		6 100 000	6 080 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 493 232	7 420 609	0	3 041 037
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	130	123	0	0
Finanskostnader	14	-2 399 718	-1 528 590	0	-3 574 600
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-2 399 588	-1 528 467	0	-3 574 600
ÅRSRESULTAT		5 093 644	5 892 142	0	-533 563
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 093 644	5 892 142		

TUNVEIEN BORETTSLAG 1
ORG.NR. 921 483 325, KUNDENR. 7951

BALANSE



7

Tunveien Borettslag 1

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninge		142 550	
r	15	000	142 550 000
Tomt		46 000 000	46 000 000
		188 550	
SUM ANLEGGSMIDLER		000	188 550 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		203 395	234 095
Andre kortsiktige fordringer	16	595 356	771 075
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 190
Sparekonto OBOS-banken		37 769	999
SUM OMLØPSMIDLER		836 520	1 007 359
		189 386	
SUM EIENDELER		520	189 557 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 5000		220 000	220 000
Annen egenkapital	17	15 180 100	10 086 456
SUM EGENKAPITAL		15 400 100	10 306 456
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	96 860 000	102 960 000
Borettsinnskudd	19	75 420 000	75 420 000
		172 280	
SUM LANGSIKTIG GJELD		000	178 380 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		482 915	656 165
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		1 018 091	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 684
Påløpte renter		182 789	94 298
Annen kortsiktig gjeld	20	22 625	118 757
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 706 420	870 903



		189 386	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520	189 557 359
		196 550 00	
Pantstillelse	21	0	195 550 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 25.04.2023
Styret i Tunveien Borettslag 1

Bente Lise Werner

Morten Gjestad

Karoline B. Hansen

Simen Solberg

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

INNTEKTER

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter



egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 369 200
A-konto fjernvarme	273 840
Kabel-tv	157 872
Garasje	73 800
Ekstra garasje	10 200
Kapitalkostnader på IN-lån	2 159 971
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	280 821
Overført til kapitalkostnader	-2 440 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 884 912

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerte kostnader til Tunveien brl 2 (7952)	44 977
Viderefakturerte kostnader til Tunveien brl 3 (7953)	67 466
Viderefakturerte kostnader til Tunveien Garasjesameie (7954)	51 761
SUM ANDRE INNTEKTER	164 203

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 756
--------------------	--------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-7 756
--------------------------	---------------

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 55 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 979.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 050
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 365
SUM KONSULENTHONORAR	-16 415

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 025
Drift/vedlikehold VVS	-29 550
Drift/vedlikehold elektro	-8 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 325
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 684
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 902
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 921

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-613 306
Renovasjonsavgift	-223 539
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-836 845

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Kostnader Tunveien garasjesameie - 7954	-82 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-82 800
SUM GARASJER	-82 800

NOTE: 11

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 551
Fjernvarme	-874 931
SUM ENERGI / FYRING	-938 481

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 032
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 408
Vaktmestertjenester	-249 062
Renhold ved firmaer	-12 500
Andre fremmede tjenester	-17 774
Andre kontorkostnader	-514
Bank- og kortgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-383 754

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9
Renter av sparekonto i OBOS-banken	121
SUM FINANSINTEKTER	130

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-2 362 550
Renter på leverandørgjeld	-8
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 777
SUM FINANSKOSTNADER	-30 383
SUM FINANSKOSTNADER	-2 399 718

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	76 850 000
Tilgang 2020	65 700 000
SUM BYGNINGER	142 550 000

Gnr.100/bnr.791

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	258 223
Kostnader viderefakturert brl 2 - 7952	109 933



Kostnader viderefakturert brl 3 - 7953	164 899
Avsatte/periodiserte innt/kost - kr.nota Techem	62 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	595 356

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 089 900
Egenkapital fra IN tidligere	10 170 000
Egenkapital fra IN 2022	6 100 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 180 100

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

	-113 130 000
Opprinnelig, 2020	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	10 170 000
Nedbetalt i år, IN	6 100 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-96 860 000

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller



investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025	Første avdrag er 30/03- 2025
11		1 650
17		2 850
4, 25		3 150
9		3 200
14, 22		3 250
29		3 300
28, 31		3 650
19, 34, 37		3 750
43		3 850
12		3 900
2		5 050
7, 23, 24		5 200
3, 8		5 250
13, 36		5 350
30, 35		5 450
18, 42		5 550
1		5 850
6		5 950
26		6 050
5, 21, 27		6 150
16		6 250
15, 32, 33		6 350
20		6 400
38, 39		6 500

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2020	-34 880 000
Opprinnelig 2019	-40 540 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-75 420 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-22 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 625

**NOTE:****21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	75 420 000
Pantelån	96 860 000
Beregnete IN-forpliktelser	16 270 000
TOTALT	188 550 000

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

Bygninge r	142 550 000
Tomt	46 000 000
TOTALT	188 550 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7397356. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.08 og 28.02** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tunveien Borettslag 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tunveien Borettslag 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: POCBZ-N60DT-QWVCE-X8ZZJ-EMZA-I-VTMMW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-28 06:00:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: POCBZ-N60DT-QWVCE-X8ZZJ-EMZAT-VTMVV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validator>

4.6 BDO Revisjonsselskapet 2022-2023 - 7991 - fullverden Brevsteg 1 - 28 april 2023.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.23

Selskapsnummer: 7951 **Selskapsnavn:** Tunveien Borettslag 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bente Werner og Morten Gjestad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 55.000kr

For

Mot

Sak 6 Opptak av lån.

Vedta et låneopptak på 1.800.000,-

For

Mot

Sak 7 Styrehonorar for år 2021

vedtas at 5000kr ekstra oppe på vedtaket i fjor.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Berit Pedersen

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.