



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 392 714	5 936 560
Sum inntekter		6 392 714	5 936 560
Kostnader			
Lønnskostnad	3	330 890	304 381
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	76 038	24 565
Annen driftskostnad	3	4 945 960	14 893 023
Sum kostnader		5 352 888	15 221 969
Driftsresultat		1 039 826	-9 285 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 284	2 498
Sum finansinntekter		14 284	2 498
Annen finanskostnad		345 212	148 977
Sum finanskostnader		345 212	148 977
Netto finans		-330 928	-146 479
Ordinært resultat før skattekostnad		708 898	-9 431 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		708 898	-9 431 888
Årsresultat		708 898	-9 431 888
Totalresultat		708 898	-9 431 888
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		708 898	-9 431 888
Sum overføringer og disponeringer		708 898	-9 431 888



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		116 381 000	116 381 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		227 416	152 135
Sum varige driftsmidler		116 608 416	116 533 135
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 100	2 100
Andre fordringer		134 681	
Sum finansielle anleggsmidler		136 781	2 100
Sum anleggsmidler		116 745 197	116 535 235
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	
Andre fordringer		11 067	11 826
Sum fordringer		11 067	11 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 721 527	964 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 721 527	964 952
Sum omløpsmidler		2 732 594	976 778
SUM EIENDELER		119 477 792	117 512 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		12 500	12 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 618 208	41 909 310
Sum opptjent egenkapital		42 618 208	41 909 310
Sum egenkapital		42 630 708	41 921 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 576 825	11 577 412
Øvrig langsiktig gjeld		64 063 010	63 929 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 639 835	75 506 412
Sum langsiktig gjeld		76 639 835	75 506 412
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 859	1 205
Leverandørgjeld		204 319	82 586
Annen kortsiktig gjeld		70	
Sum kortsiktig gjeld		207 248	83 791
Sum gjeld		76 847 084	75 590 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 477 792	117 512 013



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499120

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 948 984 520
TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 392 714	5 936 560
Sum inntekter		6 392 714	5 936 560
Kostnader			
Lønnskostnad	3	330 890	304 381
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	76 038	24 565
Annen driftskostnad	3	4 945 960	14 893 023
Sum kostnader		5 352 888	15 221 969
Driftsresultat		1 039 826	-9 285 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 284	2 498
Sum finansinntekter		14 284	2 498
Annen finanskostnad		345 212	148 977
Sum finanskostnader		345 212	148 977
Netto finans		-330 928	-146 479
Ordinært resultat før skattekostnad		708 898	-9 431 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		708 898	-9 431 888
Årsresultat		708 898	-9 431 888
Totalresultat		708 898	-9 431 888
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		708 898	-9 431 888
Sum overføringer og disponeringer		708 898	-9 431 888



Organisasjonsnr: 948 984 520
TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		116 381 000	116 381 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		227 416	152 135
Sum varige driftsmidler		116 608 416	116 533 135
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 100	2 100
Andre fordringer		134 681	
Sum finansielle anleggsmidler		136 781	2 100
Sum anleggsmidler		116 745 197	116 535 235
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	
Andre fordringer		11 067	11 826
Sum fordringer		11 067	11 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 721 527	964 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 721 527	964 952
Sum omløpsmidler		2 732 594	976 778
SUM EIENDELER		119 477 792	117 512 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital	12 500	12 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	42 618 208	41 909 310
Sum opptjent egenkapital	42 618 208	41 909 310
Sum egenkapital	42 630 708	41 921 810
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 576 825	11 577 412
Øvrig langsiktig gjeld	64 063 010	63 929 000
Sum annen langsiktig gjeld	76 639 835	75 506 412
Sum langsiktig gjeld	76 639 835	75 506 412
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 859	1 205
Leverandørgjeld	204 319	82 586
Annen kortsiktig gjeld	70	
Sum kortsiktig gjeld	207 248	83 791
Sum gjeld	76 847 084	75 590 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	119 477 792	117 512 013



Organisasjonsnr: 948 984 520
TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

0507 Tirilltoppen Borettslag





Til andelseierne i Tirilltoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 12.04.2023 kl. 19.00 på Toppåsen skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tirilltoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Tirilltoppen Borettslag
avholdes onsdag 12.04.2023 kl. 19.00 på Toppåsen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 13.02.2023
Styret i Tirilltoppen Borettslag

Vidar Grøver Brochs Joachim Albin Gåsøy Breda Einar Fiskvik Arne Johan Hovland
Katrine Sandstad Iversen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Grøver Brochs	Tiriltunga 158
Nestleder	Joachim Albin Gåsøy Breda	Tiriltunga 4
Styremedlem	Einar Fiskvik	Tiriltunga 168
Styremedlem	Arne Johan Hovland	Tiriltunga 192
Styremedlem	Katrine Sandstad Iversen	Tiriltunga 72
Varamedlem	Linn Krokvik Birkelid	Tiriltunga 92
Varamedlem	Petya Georgieva	Tiriltunga 116
Varamedlem	Niels Henning Gundersen	Tiriltunga 226
Varamedlem	Ann-Elisabeth Pettit	Tiriltunga 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vidar Grøver Brochs Tiriltunga 158

Varadelegert

Einar Fiskvik Tiriltunga 168

Valgkomiteen

Frode Færøy	Tiriltunga 136
Heidi Nybrenna	Tiriltunga 20
Christian Toverud	Tiriltunga 242

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post beboerkontakt@tirilltoppen.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 Tirilltoppen Borettslag

Borettslaget består av 125 andelsleiligheter.

Tirilltoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948984520, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 144 145

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Tirilltoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 elbil-ladeinntekter.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

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 Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Tirilltoppen Borettslag.

Lån

Tirilltoppen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontigent

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettert med 158 000,-. 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 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tirilltoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 02. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TIRILLTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

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.	892 987	3 820 848	892 987	2 525 346
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	708 898	-9 431 888	675 000	837 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 76 038	24 565	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -151 319	-97 950	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 500 000	11 821 347	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -500 587	-5 243 935	-498 000	-465 000
Innsk. øremerk. bankkto	-671	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 632 359	-2 927 861	177 000	372 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 525 346	892 987	1 069 987	2 897 346
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 732 594	976 778		
Kortsiktig gjeld	-207 248	-83 791		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 525 346	892 987		

**TIRILLTOPPEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 244 026	5 936 560	6 244 000	6 777 000
Ladeinntekter EL-bil		135 653	0	0	100 000
Andre inntekter	3	13 035	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 392 714	5 936 560	6 244 000	6 877 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-39 381	-38 000	-41 000
Styrehonorar	5	-270 000	-265 000	-270 000	-275 000
Avskrivninger	14	-76 038	-24 565	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-7 920	-7 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-152 935	-149 205	-153 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-86 838	-50 867	-60 000	-50 000
Kontingenter		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-784 842	-11 048 157	-1 125 000	-565 000
Forsikringer		-618 521	-573 245	-614 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-1 718 617	-1 655 448	-1 691 000	-2 025 000
Energi/fyring		-264 374	-188 465	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-730 965	-674 993	-692 000	-753 000
Andre driftskostnader	10	-553 618	-519 722	-538 000	-508 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 352 888	-15 221 969	-5 363 000	-5 450 000
DRIFTSRESULTAT		1 039 826	-9 285 409	881 000	1 427 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 284	2 498	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-345 212	-148 977	-216 000	-605 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-330 928	-146 479	-206 000	-590 000
ÅRSRESULTAT		708 898	-9 431 888	675 000	837 000
Til opptjent egenkapital		708 898	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-9 431 888		



TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 129 570	114 129 570
Tomt		2 251 430	2 251 430
Andre varige driftsmidler	14	227 416	152 135
Aksjer og andeler	15	2 100	2 100
Miljøbankkonto, øremerket		134 681	0
SUM ANLEGGSMIDLER		116 745 197	116 535 235
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 067	11 826
Driftskonto OBOS-banken		1 006 041	544 115
Sparekonto OBOS-banken		1 715 486	420 837
SUM OMLØPSMIDLER		2 732 594	976 778
SUM EIENDELER		119 477 792	117 512 013
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 100		12 500	12 500
Opptjent egenkapital		42 618 208	41 909 310
SUM EGENKAPITAL		42 630 708	41 921 810
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 576 825	11 577 412
Borettsinnskudd	17	63 929 000	63 929 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	134 010	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 639 835	75 506 412
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		204 319	82 586
Påløpte renter		2 859	1 205
Annen kortsiktig gjeld	19	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		207 248	83 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 477 792	117 512 013



	12		Tirilltoppen Borettslag
Pantstillelse	20	83 928 500	83 928 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023
Styret i Tirilltoppen Borettslag

Vidar Grøver Brochs

Einar Fiskvik

Arne Johan Hovland

Katrine Sandstad Iversen

Joachim Albin Gåsøy Breda

**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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 243 570
Eiendomsskatt	456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 244 026

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Servicegebyr, lading av elbil	13 035
SUM ANDRE INNTEKTER	13 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890

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 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 951
Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-5 137
PWC	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-86 838

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-442 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 035
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 852
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 607
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 241
Egenandel forsikring	-24 500
Kostnader dugnader	-2 243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-784 842

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-461
Vann- og avløpsavgift	-856 981
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-848 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 718 617

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 461
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-91 724
Diverse leiekostnader/leasing	-42 360
Verktøy og redskaper	-5 339
Driftsmateriell	-4 486
Vaktmestertjenester	-147 775
Vakthold	-178 242
Snørydding	-11 866
Andre fremmede tjenester	-5 224
Trykksaker	-3 615
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 500
Andre kontorkostnader	-2 856
Telefon, annet	-3 735
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-12 475
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-553 618

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	964
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 320
SUM FINANSINNEKTER	14 284

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-345 212
SUM FINANSKOSTNADER	-345 212

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	114 129 570
SUM BYGNINGER	114 129 570

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.144 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**

Grill			
Tilgang 2021	54 450		
Avskrevet tidligere	-4 537		
Avskrevet i år	-18 150		
			31 763
Benker og bord til uteområde			
Tilgang 2022	151 319		
Avskrevet i år	-25 221		
			126 098
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2021	43 500		
Avskrevet tidligere	-2 528		
Avskrevet i år	-15 167		
			25 805
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2015	175 000		
Avskrevet tidligere	-113 750		
Avskrevet i år	-17 500		
			43 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			227 416
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-76 038

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,

dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
	14	150	2 100
SUM AKSJER			2 100

Aksjene i Multinett AS :

Oppskrevet 11.03.93 til kr 225 pr aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr 310 pr aksje.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 21 år.

Utbetalt i 2021	-11 821 347
Økning i år	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	243 935
Nedbetalt i år	500 587
	-12 576 825
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 576 825

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990 -63 929 000

SUM BORETTSINNSKUDD -63 929 000**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -134 010

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -134 010**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 929 000
Pantelån	12 576 825
TOTALT	76 505 825

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

Bygninger	114 129 570
Tomt	2 251 430
TOTALT	116 381 000



Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen i 2022 konstituerte styret seg med Vidar Brochs som leder, Joachim Breda som nestleder, Einar Fiskvik, Arne Johan Hovland og Katrine Sandstad Iversen som styremedlemmer. Linn Krokvik Birkelid, Niels Henning Gundersen, Ann-Elisabeth Pettit og Petya Georgieva har vært varamedlemmer. Styret har gjennomført 11 styremøter og behandlet 125 saker. Alle i styret har fått tildelt ulike ansvarsområder som det jobbes med mellom møtene. Styret har benyttet OBOS sin elektroniske løsning Styrommet.no for innkalling, gjennomføring og dokumentasjon av styremøtene.

Siden forrige generalforsamling har borettslaget gjennomført en kartlegging av ENØK-tiltak etter oppdrag fra generalforsamlingen i 2022. Rapporten vil bli presentert av OBOS Prosjekt under generalforsamlingen 2023.

Vi har fullført prosjektet med oppgradering av felles møteplasser i borettslaget. Utemøbler og beplantning ble utplassert, det siste med hjelp av beboerne under vårdugnaden.

Vi har fått lagt permanente fartsdumper.

Vi har reforhandlet bruksavtale med Tirillsletta borettslag for bruk av 25 av deres 100 garasjeplasser.

Vi har inngått avtale med P-Service AS for parkering for gjester og mulighet for de med flere kjøretøy å parkere på taket. I denne forbindelse er det blitt montert nye skilt i borettslaget. Det er også blitt montert skilt med gatenummer.

Informasjon

Tirilltoppen borettslags primære informasjonskanaler har vært Vibbo.no. Styret har også mulighet til å sende ut SMS til alle andelseiere. Styret understreker viktigheten av å registrere seg som bruker av digitale tjenester i OBOS.

Beboerhenvendelser

En stor del av styrets arbeid består i å svare på henvendelser fra andelseierne. De aller fleste henvendelsene besvares innen et par dager. I noen tilfeller må en tredjepart konsulteres, og da kan det gå litt mer tid før svar foreligger. De aller fleste henvendelsene blir løst uten at saken må behandles på et styremøte. I noen få tilfeller, fører henvendelsen til at det opprettes styresak som behandles av styret til den er avsluttet.

Økonomi

Under pandemien var det ikke husleieøkning. Pr 1.1.2023 har husleien økt med 7 % på grunn av økte kostnader på avgifter, drift og vedlikehold.

Vi følger kontinuerlig med på kostnader og justerer husleien etter behov, og det må påregnes ytterligere økninger i husleien.

Dugnader

Det er avholdt to dugnader i perioden, en om våren og en om høsten. Begge arrangementene hadde godt oppmøte.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591376. 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, rehabilitering og annet styrearbeid

- 2022 Nye parkerings- og gatenummerskilt
- 2022 Avtale med parkeringsselskapet P-Service AS
- 2022 Kartlegging av ENØK-tiltak og alternative energikilder
- 2022 Utemøbler og plantekasser
- 2022 Permanente fartsdumper
- 2022 Trefelling
- 2021 Elbil-lading for gjester på garasjetaket
- 2021 Trefellingsprosjektet - forberedende arbeid.
- 2021 Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør
- 2021 Ny felles grill
- 2021 Ny redskapsbod for redskaper og annet fellesutstyr
- 2021 Maling av alle rekkehus
- 2021 Gjennomgang og nødvendig rehabilitering av alle rekkehus fasadene
- 2020 Forberedende arbeider for maling/rehabilitering av samtlige rekkehus
- 2020 Asfaltering av plassen foran garasjehuset
- 2020 Skifte av viftemotorer og ettersyn
- 2020 App-styring av garasjeporter
- 2019 Elbil-lading i garasjehuset og garasjeplassene i Tirillsletta
- 2018 Opparbeiding av lekeplasser
- 2017 Radon-reduserende tiltak
- 2016 Vedlikeholdsplan for borettslaget
- 2016 Montering av overvåkningskameraer garasjelegg
- 2016 Oppgradering av kabelnett i borettslaget
- 2016 Ytterligere utbedring av akomst for brannbiler
- 2016 Riving og oppføring av søppelskur
- 2016 HMS-plan for borettslaget
- 2015 Måling av radon-nivået i boligene
- 2015 Postkassestativer satt opp
- 2015 Garasjehuset rehabilitert
- 2015 Forbedret adkomst for brannbiler (utvidet svinger osv)
- 2015 Trefelling
- 2014 Veibelysning komplettert og skiftet
- 2014 Røykvarslere kontrollert, pulverapparater utplassert
- 2011/12 Trefelling
- 2011 Lekeplassene rehabilitert
- 2011 Rekkehusene ble beiset og skader utbedret
- 2010 Skifte av viftemotorer
- 2009 Rampe til garasjelegg ble utbedret
- 2007 Nye porter i garasjen montert og persondørene reparert/skiftet ut
- 2006 Bytte av samtlige terrassedører
- 2005/06 Gjennomgang av innvendig røropplegg og radiatorer samt følgende utbedringsarbeider
- 2003 Garasjehuset rehabilitert



0507 Tirilltoppen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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