



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 967 626  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953967626

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 274 323	3 798 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 274 323</b>	<b>3 798 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		167 977	168 145
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 944	13 944
Annen driftskostnad		1 441 367	1 426 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 288</b>	<b>1 608 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 651 035</b>	<b>2 190 192</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 461	30 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 461</b>	<b>30 547</b>
Annen finanskostnad		2 341 091	1 960 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 341 091</b>	<b>1 960 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 289 630</b>	<b>-1 930 054</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 405	260 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 033 506	18 033 506
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		273 481	287 425
Sum varige driftsmidler		18 306 988	18 320 932
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		77 841	66 172
Sum finansielle anleggsmidler		77 841	66 172
Sum anleggsmidler		18 384 828	18 387 103
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 170	
Andre fordringer		105 285	158 798
Sum fordringer		106 455	158 798
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 254	1 397 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 254	1 397 415
Sum omløpsmidler		1 669 709	1 556 213
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 054 537</b>	<b>19 943 316</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		22 028 098	22 389 503
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 028 098</b>	<b>-22 389 503</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 023 798</b>	<b>-22 385 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 540 321	40 805 235
Øvrig langsiktig gjeld		1 310 403	1 301 240
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 850 724</b>	<b>42 106 475</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 850 724</b>	<b>42 106 475</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		207 873	207 268
Leverandørgjeld		4 204	5 250
Skyldige offentlige avgifter		9 079	3 014
Annen kortsiktig gjeld		6 455	6 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 611</b>	<b>222 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 078 335</b>	<b>42 328 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 054 537</b>	<b>19 943 316</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 351341

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 967 626  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.04.2025



Organisasjonsnr: 953 967 626  
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 274 323	3 798 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 274 323</b>	<b>3 798 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		167 977	168 145
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 944	13 944
Annen driftskostnad		1 441 367	1 426 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 623 288</b>	<b>1 608 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 651 035</b>	<b>2 190 192</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 461	30 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 461</b>	<b>30 547</b>
Annen finanskostnad		2 341 091	1 960 601
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 341 091</b>	<b>1 960 601</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 289 630</b>	<b>-1 930 054</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 405	260 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>



Organisasjonsnr: 953 967 626  
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 033 506	18 033 506
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		273 481	287 425
Sum varige driftsmidler		18 306 988	18 320 932
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		77 841	66 172
Sum finansielle anleggsmidler		77 841	66 172
Sum anleggsmidler		18 384 828	18 387 103
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 170	
Andre fordringer		105 285	158 798
Sum fordringer		106 455	158 798
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 254	1 397 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 563 254	1 397 415
Sum omløpsmidler		1 669 709	1 556 213
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 054 537</b>	<b>19 943 316</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	22 028 098	22 389 503
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-22 028 098</b>	<b>-22 389 503</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-22 023 798</b>	<b>-22 385 203</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 540 321	40 805 235
Øvrig langsiktig gjeld	1 310 403	1 301 240
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 850 724</b>	<b>42 106 475</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 850 724</b>	<b>42 106 475</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	207 873	207 268
Leverandørgjeld	4 204	5 250
Skyldige offentlige avgifter	9 079	3 014
Annen kortsiktig gjeld	6 455	6 512
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>227 611</b>	<b>222 044</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 078 335</b>	<b>42 328 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 054 537</b>	<b>19 943 316</b>



Organisasjonsnr: 953 967 626  
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2025

## Innkalling

S.nr. 6521

BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

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:

24. mars 2025 kl. 18:00, Møterom i underetasjen (gamle lekerommet).

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



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. 6521 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fred Johan Bøe

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ågot Grønfor
- Karl-Johan Remvik Karlsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anni Bjørke Hessen
- Kristin Skog Godø
- Stein Jarle Løvik

Sak 8

## **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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Fred Johan Bøe

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karl-Johan Remvik Karlsen



## Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter.

For å knipe inn på utgifter har styret inngått avtale ang. avdragsfritak med Handelsbanken for 2024. Avtalen gjelder til høsten 2025 evt. til renta går ned.

Fornyelse av avtalen med Telenor ga borettslaget en besparelse på kr. 18 000,- for 2024.

Styret har også byttet til Gjensidige forsikring. Borettslaget er like godt forsikret som tidligere, men inkl. kundeutbytte spares ca 50 000,- pr år.

Batteri i hjerestarter skiftet i februar.

Borettslaget skal kjøpe ny gressklipper.

Det er skiftet lysrør i garasja.

Utelys blei bestilt i høst, men blei først skifta i januar -25.

Samme gjelder port i B-garasja. Innhenta tilbud i høst, men skifta i januar. Skifte av port i A-garasja utsettes.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

### 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. Disponible midler pr. 31.12.24 var kr 1 442 098.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tuenesvegen 7 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 avgje 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



**Shape the future  
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 19. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: EFAV-8JYH4-3K3GO-8PBZ2-YXFH8-TOFV3



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-19 17:59:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EFA7V-8JYH4-3K3GO-8PBZ-ZYXFH8-T0FV3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer.



## BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL ORG.NR. 953 967 626, KUNDENR. 6521

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 334 169</b>	<b>1 576 791</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		361 405	260 138
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 944	13 944
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-264 914	-515 303
Innsk. øremerk. bankkto		-2 506	-1 402
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>107 929</b>	<b>-242 623</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 442 098</b>	<b>1 334 168</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 669 709	1 556 213
Kortsiktig gjeld		-227 611	-222 044
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 442 098</b>	<b>1 334 168</b>



**BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL  
ORG.NR. 953 967 626, KUNDENR. 6521**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 272 123	3 798 552	4 391 204	4 286 000
Andre inntekter	3	2 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 274 323</b>	<b>3 798 552</b>	<b>4 391 204</b>	<b>4 286 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-77 977	-78 145	-103 600	-104 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-13 944	-13 944	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 151	-11 464	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-130 125	-123 748	-131 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-4 478	-37 100	-30 000	-10 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-120 975	-51 844	-125 000	-188 000
Forsikringer		-229 545	-198 877	-219 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-662 415	-599 020	-662 000	-743 000
Energi/fyring		-39 148	-39 162	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 400	-297 902	-322 000	-206 000
Andre driftskostnader	10	-27 530	-58 555	-75 500	-74 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 623 288</b>	<b>-1 608 360</b>	<b>-1 818 700</b>	<b>-1 814 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 651 035</b>	<b>2 190 192</b>	<b>2 572 504</b>	<b>2 472 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 461	30 547	0	50 000
Finanskostnader	12	-2 341 091	-1 960 601	-2 405 000	-2 310 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 289 630</b>	<b>-1 930 054</b>	<b>-2 405 000</b>	<b>-2 260 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>361 405</b>	<b>260 138</b>	<b>167 504</b>	<b>212 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		361 405	260 138		



**BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL  
ORG.NR. 953 967 626, KUNDENR. 6521**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	17 903 907	17 903 907
Tomt		129 600	129 600
Andre varige driftsmidler	14	273 481	287 425
Miljøbankkonto, øremerket		77 841	66 172
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 384 828</b>	<b>18 387 103</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 170	0
Forskuddsbetalte kostnader		105 285	158 798
Driftskonto OBOS-banken		603 866	487 862
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 167	1 320
Sparekonto OBOS-banken		104 917	101 258
Sparekonto OBOS-banken II		849 304	806 975
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 669 709</b>	<b>1 556 213</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 054 537</b>	<b>19 943 316</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	15	-22 028 098	-22 389 503
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 023 798</b>	<b>-22 385 203</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 540 321	40 805 235
Borettsinnskudd	17	1 236 700	1 236 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	73 703	64 540
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 850 724</b>	<b>42 106 475</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		4 204	5 250
Skyldige offentlige avgifter	19	9 079	3 014
Påløpte renter		195 781	195 863
Påløpte avdrag		12 092	11 405
Annen kortsiktig gjeld	20	6 455	6 512
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>227 611</b>	<b>222 044</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 054 537</b>	<b>19 943 316</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	51 236 700	51 236 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.02.2025  
Styret i Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

Fred Johan Bøe /s/

Ann Elise Opsahl Davik /s/

Janne Nærø /s/

Helge Paulsen /s/

Karl-Johan Remvik Karlsen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 692 604
Ytre vedlikehold	346 236
Kabel-TV	232 114
Lokaler	33 900
Tilbakebetaling Telenor	-25 531
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 279 323</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 272 123</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter lokale	2 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 200</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 764
Påløpte feriepenger	-6 455
Arbeidsgiveravgift	-20 758
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-77 977</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 935, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 151.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 478</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 885
Drift/vedlikehold VVS	-12 686
Drift/vedlikehold elektro	-41 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 278
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 000
Kostnader dugnader	-1 195
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-120 975</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-310 860
Vann- og avløpsavgift	-306 406
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-41 580
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-662 415</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 913
Verktøy og redskaper	-468
Driftsmateriell	-851
Andre fremmede tjenester	-732
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 935
Andre kontorkostnader	-10 729
Porto	-250
Drivstoff biler, maskiner osv.	-898
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-497
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-810
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-27 530</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 494
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 461</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-204 637
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-2 136 454
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 341 091</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	5 464 844
Innglassing av balkonger, og heis	12 374 500
Porttelefon	64 563
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 903 907</b>

Tomten ble kjøpt i 1971 for 129 600,-.

Gnr.120/bnr.331

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2024	348 600	
Avskrevet tidligere	-61 176	
Avskrevet i år	-13 944	
Saldo avfallsanlegg pr 31.12.24		273 480
Lekeapparat		
Kostpris	82 750	
Avskrevet tidligere	-82 749	
Saldo lekeapparat pr. 31.12.24		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>273 481</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-13 944</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2019	-4 568 025	
Nedbetalt tidligere	959 764	
Nedbetalt i år	144 015	
		-3 464 246
Handelsbanken Eiendomskreditt BM		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 33 år.		
Opprinnelig 2020	-39 722 000	
Nedbetalt tidligere	2 525 026	
Nedbetalt i år	120 899	
		-37 076 075
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-40 540 321</b>



## 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. Estimater 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 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

### Handelsbanken Eiendomskreditt BM

Første avdrag er 01/11-2025

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2025

1, 3, 7, 10, 16, 19	700
21, 26, 30, 31, 35, 42	700
2, 5, 8, 17, 20, 22	1 150
23, 24, 28, 32, 34, 36	1 150
37, 38, 39, 40, 41	1 150
4, 13, 14, 29	1 250
6, 9, 11, 12, 15, 18	1 300
25, 27, 33, 43	1 300

### NOTE: 17

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 236 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 236 700</b>

### NOTE: 18

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-73 703
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-73 703</b>

### NOTE: 19

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 167
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 912
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-9 079</b>

### NOTE: 20

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 455
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 455</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 236 700
Pantelån	40 540 321
Påløpte avdrag	12 092
<b>TOTALT</b>	<b>41 789 113</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 903 907
Tomt	129 600
<b>TOTALT</b>	<b>18 033 507</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 6521 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.