



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 917 564  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: 24.02.2025

### 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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948917564

---

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		1 305 480	1 177 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 305 480</b>	<b>1 177 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 382	107 254
Annen driftskostnad		1 106 151	918 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 222 533</b>	<b>1 025 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>82 947</b>	<b>152 414</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 389	21 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 389</b>	<b>21 580</b>
Annen finanskostnad		188 726	166 478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 726</b>	<b>166 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 337</b>	<b>-144 898</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 390	7 516
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</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		6 097 191	6 097 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		6 577 191	6 577 191
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 445	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		6 620 636	6 614 124
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			8 053
Sum fordringer		0	8 053
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		602 844	766 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 844	766 331
Sum omløpsmidler		602 844	774 385
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 223 481</b>	<b>7 388 509</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 191 844	2 273 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 191 844</b>	<b>2 273 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 194 244</b>	<b>2 275 634</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		3 016 198	3 114 937
Øvrig langsiktig gjeld		1 894 736	1 889 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 910 934</b>	<b>5 004 559</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 910 934</b>	<b>5 004 559</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 012	24 683
Leverandørgjeld		117 290	83 632
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 302</b>	<b>108 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 029 236</b>	<b>5 112 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 223 481</b>	<b>7 388 509</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407993

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 917 564  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: 24.02.2025

#### 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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 948 917 564  
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 305 480	1 177 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 305 480</b>	<b>1 177 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 382	107 254
Annen driftskostnad		1 106 151	918 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 222 533</b>	<b>1 025 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>82 947</b>	<b>152 414</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 389	21 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 389</b>	<b>21 580</b>
Annen finanskostnad		188 726	166 478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 726</b>	<b>166 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 337</b>	<b>-144 898</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-81 390	7 516
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>



Organisasjonsnr: 948 917 564  
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

## 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			
		6 097 191	6 097 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		6 577 191	6 577 191
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		43 445	36 933
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	36 933
Sum anleggsmidler		6 620 636	6 614 124
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		0	8 053
Sum fordringer		0	8 053
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		602 844	766 331
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 844	766 331
Sum omløpsmidler		602 844	774 385
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 223 481</b>	<b>7 388 509</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 191 844	2 273 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 191 844</b>	<b>2 273 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 194 244</b>	<b>2 275 634</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 016 198	3 114 937
Øvrig langsiktig gjeld	1 894 736	1 889 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 910 934</b>	<b>5 004 559</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 910 934</b>	<b>5 004 559</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 012	24 683
Leverandørgjeld	117 290	83 632
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>118 302</b>	<b>108 316</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 029 236</b>	<b>5 112 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 223 481</b>	<b>7 388 509</b>



Organisasjonsnr: 948 917 564  
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 3562  
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

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. april 2025 kl. 18:00, Holmen eldresenter.

### 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 TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Joachim Wisbech er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Det foreslåes at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges på møtet

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Teglverksveien Borettslag -2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 102 000,-.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har ingen valgkomite.

Følgende kandidater har sagt seg villig til å stille

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Ekholt Haugerud

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Tvete
- Ruth Kari Strand

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frøydis Sakshaug

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:

- Andreas Haugerud

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ruth Strand



## Styrets årsrapport

Årsmelding for Teglverksveien Borettslag for 2024

Styret har i 2024 arbeidet med følgende saker;

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter. I tillegg har vi hatt en del telefonsamtaler og mailveksling.

Styret har bla jobbet mest med forberedelse og planlegging av rehabilitering. Det ble i den forbindelse gjennomført ekstraordinær generalforsamling den 24. oktober hvor rehabilitering ble vedtatt av garasje kjeller, gavlvegger og samtlige verandaer. Låneramme på 6,2 millioner, samt at styret fikk fullmakt til å refinansiere dette nye lånet med det gamle lånet.

Kontrakt ble skrevet med Hersleth AS før jul og OBOS prosjekt ble valgt som prosjektleder for borettslaget.

Felleskostnader ble økt med 30% fra og med 1 januar 2025

Prosjektet ble startet opp januar 2025 og planlegges ferdigstilt ved påsketider 2025.

Styret har ellers jobbet med:

- budsjett og økonomi oppfølging.
- rens av takrenner.
- Koordinering av fellesareal med nabosameiet i forbindelse med fjernet tre.



Til generalforsamlingen i Teglverksveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
7 av 10 - Revisjonsberetning for Teglverksveien Borettslag -2024.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 24. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

### 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>666 069</b>	<b>761 682</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-81 390	7 516
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-98 739	-102 346
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-181 527</b>	<b>-95 613</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>484 542</b>	<b>666 069</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		602 844	774 385
Kortsiktig gjeld		-118 302	-108 316
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>484 542</b>	<b>666 069</b>



## TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 305 480	1 177 752	1 296 000	1 695 600
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 305 480</b>	<b>1 177 752</b>	<b>1 296 000</b>	<b>1 695 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 382	-13 254	-16 504	-16 000
Styrehonorar	4	-102 000	-94 000	-94 000	-102 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 650	-71 845	-76 155	-80 000
Konsulenthonorar	6	-36 546	-111 550	-100 000	-100 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-247 581	-55 370	-3 130 000	-6 315 000
Forsikringer		-119 994	-101 029	-111 132	-133 000
Kommunale avgifter	8	-272 499	-233 493	-249 495	-322 000
Energi/fyring		-35 851	-36 591	-49 000	-49 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 032	-132 192	-138 800	-144 000
Andre driftskostnader	9	-170 572	-165 588	-170 518	-177 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 222 533</b>	<b>-1 025 338</b>	<b>-4 146 404</b>	<b>-7 449 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>82 947</b>	<b>152 414</b>	<b>-2 850 404</b>	<b>-5 753 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 389	21 580	9 500	10 000
Finanskostnader	11	-188 726	-166 478	-369 000	-683 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 337</b>	<b>-144 898</b>	<b>-359 500</b>	<b>-673 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-81 390</b>	<b>7 516</b>	<b>-3 209 904</b>	<b>-6 426 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	7 516		
Fra opptjent egenkapital		-81 390	0		



## TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 709 691	5 709 691
Tomt		387 500	387 500
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 620 636</b>	<b>6 614 124</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	8 053
Driftskonto OBOS-banken		492 027	413 420
Sparekonto OBOS-banken		110 817	352 911
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>602 844</b>	<b>774 385</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 223 481</b>	<b>7 388 509</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		2 191 844	2 273 234
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 194 244</b>	<b>2 275 634</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 016 198	3 114 937
Borettsinnskudd	15	1 853 600	1 853 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	41 136	36 022
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 910 934</b>	<b>5 004 559</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		117 290	83 632
Påløpte renter		1 012	16 399
Påløpte avdrag		0	8 284
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>118 302</b>	<b>108 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 223 481</b>	<b>7 388 509</b>
Pantstillelse	17	6 253 600	6 253 600
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 19.03.2025			
Styret i Teglverksveien Borettslag			
Wiggo Krogstad	Andreas Ekholt Haugerud	Ruth-kari Strand	

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 296 480
Strøm elbil	9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 305 480</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 382
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 382</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 102 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 134
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 413
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 546</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-165 775
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-165 775</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-9 566
Drift/vedlikehold VVS	-7 968
Drift/vedlikehold elektro	-6 951
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 977
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 344
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-247 581</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 480
Kommunale avgifter	-216 019
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-272 499</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-228
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 053
Driftsmateriell	-879
Vaktmestertjenester	-99 548
Renhold ved firmaer	-34 763
Andre fremmede tjenester	-20 854
Trykksaker	-1 015
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-1 800
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-170 572</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 215
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 913
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 389</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-188 726
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-188 726</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	5 709 691
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 709 691</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.300/bnr.1260 og 1262

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (skal ikke avskrives)

Kostpris	480 000	480 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>480 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 285 063	
Nedbetalt i år	98 739	
		-3 016 198

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 016 198****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-1 853 600
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 853 600****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-41 136****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 853 600
Pantelån	3 016 198
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>4 869 798</b>

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

Bygninger	5 709 691
Tomt	387 500
<b>TOTALT</b>	<b>6 097 191</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 3562 Selskapsnavn: TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

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.