



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 462 061	3 360 840
Sum inntekter		3 462 061	3 360 840
Kostnader			
Lønnskostnad		190 668	238 321
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 944	13 944
Annen driftskostnad		1 562 727	1 264 414
Sum kostnader		1 767 338	1 516 678
Driftsresultat		1 694 723	1 844 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 028	1 891
Sum finansinntekter		9 028	1 891
Annen finanskostnad		1 061 084	713 512
Sum finanskostnader		1 061 084	713 512
Netto finans		-1 052 056	-711 621
Ordinært resultat før skattekostnad		642 667	1 132 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		642 667	1 132 541
Årsresultat		642 667	1 132 541
Totalresultat		642 667	1 132 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 667	1 132 541
Sum overføringer og disponeringer		642 667	1 132 541



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		18 033 506	18 033 506
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		301 369	315 313
Sum varige driftsmidler		18 334 876	18 348 820
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 330	
Sum finansielle anleggsmidler		46 330	0
Sum anleggsmidler		18 381 205	18 348 820
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		360 119	3 153
Sum fordringer		360 119	3 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 679 158	2 150 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 679 158	2 150 036
Sum omløpsmidler		2 039 277	2 153 190
SUM EIENDELER		20 420 482	20 502 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 649 641	23 292 308
Sum opptjent egenkapital		-22 649 641	-23 292 308
Sum egenkapital		-22 645 341	-23 288 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 320 538	42 314 463
Øvrig langsiktig gjeld		1 282 800	1 236 700
Sum annen langsiktig gjeld		42 603 338	43 551 163
Sum langsiktig gjeld		42 603 338	43 551 163
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		199 806	151 637
Leverandørgjeld		250 405	48 161
Skyldige offentlige avgifter		3 425	15 882
Annen kortsiktig gjeld		8 849	23 175
Sum kortsiktig gjeld		462 485	238 854
Sum gjeld		43 065 823	43 790 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 420 482	20 502 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358576

Enheten

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

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 953 967 626
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 462 061	3 360 840
Sum inntekter		3 462 061	3 360 840
Kostnader			
Lønnskostnad		190 668	238 321
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 944	13 944
Annen driftskostnad		1 562 727	1 264 414
Sum kostnader		1 767 338	1 516 678
Driftsresultat		1 694 723	1 844 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 028	1 891
Sum finansinntekter		9 028	1 891
Annen finanskostnad		1 061 084	713 512
Sum finanskostnader		1 061 084	713 512
Netto finans		-1 052 056	-711 621
Ordinært resultat før skattekostnad		642 667	1 132 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		642 667	1 132 541
Årsresultat		642 667	1 132 541
Totalresultat		642 667	1 132 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 667	1 132 541
Sum overføringer og disponeringer		642 667	1 132 541



Organisasjonsnr: 953 967 626
BORETTSLAGET TUENESVEGEN 7 AL

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		18 033 506	18 033 506
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		301 369	315 313
Sum varige driftsmidler		18 334 876	18 348 820
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 330	
Sum finansielle anleggsmidler		46 330	0
Sum anleggsmidler		18 381 205	18 348 820
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		360 119	3 153
Sum fordringer		360 119	3 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 679 158	2 150 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 679 158	2 150 036
Sum omløpsmidler		2 039 277	2 153 190
SUM EIENDELER		20 420 482	20 502 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300



Sum innskutt egenkapital	4 300	4 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 649 641	23 292 308
Sum opptjent egenkapital	-22 649 641	-23 292 308
Sum egenkapital	-22 645 341	-23 288 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 320 538	42 314 463
Øvrig langsiktig gjeld	1 282 800	1 236 700
Sum annen langsiktig gjeld	42 603 338	43 551 163
Sum langsiktig gjeld	42 603 338	43 551 163
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 806	151 637
Leverandørgjeld	250 405	48 161
Skyldige offentlige avgifter	3 425	15 882
Annen kortsiktig gjeld	8 849	23 175
Sum kortsiktig gjeld	462 485	238 854
Sum gjeld	43 065 823	43 790 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 420 482	20 502 009



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

15. mars 2023

Selskapsnummer: 6521





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:

15. mars 2023 kl. 18:00, Bomberommet.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sak fra Irina Morozova
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Tuenesvegen 7 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

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 4

Sak fra Irina Morozova

Forslag fremmet av:

Irina Morozova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

I fjor fant jeg det nødvendig å gå til sak mot borettslaget fordi jeg mente at borettslaget ikke hadde overholdt plikten sin til å sørge for forsvarlig vedlikehold av de mer enn 50 år gamle avløpsrørene i bygningen.

Dette gjorde jeg etter at jeg siden 2020 hadde meldt fra til styret om det jeg opplever som et unormalt høyt støynivå fra avløpsrørene, og der den utløsende faktoren ble at det oppstod en lekkasje fra avløpsrøret i taket over badet mitt sent i 2021.

Tingretten ga meg ikke medhold i kravet mitt om at borettslaget skulle skifte ut eller rehabilitere avløpsrørene, eller subsidiært skulle gjennomføre uavhengige og fagmessige undersøkelser av rørenes tilstand, og eventuelt sørge for at avløpsrørene ble skiftet ut eller rehabilitert dersom undersøkelsene ga en slik anbefaling.

I henhold til tingrettens dom fant retten samlet sett at det ikke var sannsynliggjort at det ut ifra en faglig vurdering var nødvendig å skifte ut eller rehabilitere avløpsrørene på det daværende tidspunktet.

Dette til tross for at blant annet følgende ble dokumentert:

1. At avløpsrørene er over 50 år gamle.
2. At en forskningsrapport fra Sintef konkluderer med at den gjennomsnittlige normerte levetiden til avløpsrør fra denne tidsperioden er 38 år.
3. At det har vært lekkasjer fra avløpsrørene to ganger – i 2015 og 2021.
4. At avløpsrørene som går fra leilighetene ikke er blitt fagmessig undersøkt siden de ble tatt i bruk, selv om styret allerede i årsrapporten for 2018 ga informasjon til andelseierne



om at det fremover i 2019 ville bli tatt en gjennomgang av VVS for å få et overblikk på tilstanden og kunne legge en plan for nødvendig utskiftning av rør.

5. At styreleder i sin partsforklaring fortalte at verken han eller øvrige styremedlemmer hadde kjennskap til tilstanden til avløpsrørene som går fra leilighetene.

6. At styret i oktober 2022 engasjerte Kjell Wangberg Larsen VA AS til å foreta stikkontroller og visuelle undersøkelser av vann- og avløpsanlegget i borettslaget. Av rapporten fra undersøkelsene fremgår det at felles rørledninger fra tak og kum i kjeller ble inspisert. Avløpsrørene som går fra leilighetene ble imidlertid ikke inspisert, selv om det var dette jeg hadde bedt styret om å gjøre. Styreleder kunne ikke gjøre rede for hvorfor undersøkelsen ikke omfattet sistnevnte rør.

Når jeg nå finner grunn til å ta opp denne saken i generalforsamlingen på nytt, er det fordi retten også har konstatert at styret i årsrapporten for 2021 opplyste om at de i 2022 ville ta tak i hva som på sikt må gjøres med vann- og avløpsrørene i blokka, og undersøke hva og hvordan oppgradering kan gjøres.

Fordi det i 2022 eller til nå i 2023 ikke har tilkommet meg informasjon fra styret om hva de har gjort i 2022 eller 2023 for å ta tak i hva som må gjøres med vann- og avløpsrørene, herunder om de er undersøkt hva og hvordan oppgradering kan gjøres, ber en nå om at styret gir en redegjørelse overfor generalforsamlingen på følgende spørsmål:

1. Hva har styret gjort i 2022 eller 2023 for å ta tak i hva som kan komme til å måtte på sikt gjøres med vann- og avløpsrørene i blokka, slik styret uttrykte overfor generalforsamlingen i årsrapporten for 2021 at de ville gjøre?
2. Har styret i 2022 eller 2023 undersøkt hva og hvordan oppgradering kan gjøres, slik styret uttrykte overfor generalforsamlingen i årsrapporten for 2021 at de ville gjøre?
3. Når vil resultatet fra slike undersøkelser bli presentert for andelseierne?
4. Hvorfor ble ikke avløpsrørene til leilighetene undersøkt i oktober 2022, da det likevel ble foretatt undersøkelser av rør flere andre steder i bygningen?
5. Hva kostet undersøkelsen i oktober 2022, og hva ville den kostet dersom den også skulle omfattet undersøkelser av avløpsrørene til leilighetene?
6. Hva er det samlede beløpet som borettslaget har brukt på juridisk bistand i denne saken mellom 2020 og 2023?
7. Hva er det samlede beløpet som borettslaget har brukt på drift og vedlikehold av VVS mellom 2022 og 2023?



8. Hvorfor har ikke informasjon om lekkasjen i leiligheten min i Årsmøte 2021 eller i Årsmøte 2022 ?

Mvh Irina Morozova

Styrets innstilling

Styret mottok henvendelsen fra andelseier den 16.02.23 på Vibbo.

Det medfører riktighet som andelseier skriver, at hun gikk til søksmål mot borettslaget med påstand om at borettslaget plikter å besørge utskiftning eller rehabilitering av avløpsrørene, samt krav om erstatning for kostnader til støymålinger og juridisk bistand. Tingretten fant at det ut ifra en faglig vurdering ikke er nødvendig å skifte ut eller rehabiliterer avløpsrørene på nåværende tidspunkt, og således at styret ikke har misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Tingretten gav heller ikke andelseier medhold i hennes subsidiære påstand om at borettslaget skulle gjennomføre uavhengige og fagmessige undersøkelser av rørenes tilstand, og eventuelt sørge for at avløpsrørene ble skiftet ut eller rehabilitert dersom undersøkelsene gav en slik anbefaling. Når styret ikke kan anse å ha misligholdt sin vedlikeholdsplikt, foreligger det følgelig ikke grunnlag for erstatning etter borettslagslovens bestemmelser.

Dommen er ikke blitt anket og saken er nå rettskraftig avgjort.

Andelseier har likevel kommet med en rekke spørsmål til styret, som forsøkes besvart med dette:

1. På sist årsmøte ble det opplyst at styret skulle starte en forundersøkelse av avløpsrørene. KWL VA AS ble engasjert av styret i oktober 2022 til å foreta stikkkontroller og visuelle undersøkelser av vann- og avløpsanlegget i blokka. Det ble benyttet rørinspeksjonskamera på angitte nedfallsledninger og bunnledninger, og det ble konkludert med at avløpsanlegget ikke har noen akutte forbedringer foran seg, noe rengjøring må kunne medregnes. En slik rengjøring som ble anbefalt, ble gjennomført i desember 2022. Det har ikke vært noen lekkasjer i 2022 fra avløpsanlegget.

2. Hvordan oppgradering som kan gjøres når behovet melder seg, beror på anbefalingene som styret vil innhente når det blir aktuelt.

3. Per nå foreligger ingen resultater å presentere.

4. På bakgrunn av anbefalinger fra KWL VA AS ble kun borettslagets avløpsanlegg inspisert slik det fremgår i punkt 1. Hver enkelt andelseier har i henhold til vedtektene «ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.», jf. punkt 5-1 (3).



5. Undersøkelser av avløpsrørene til leilighetene anses ikke å ligge under borettslagets vedlikeholdsansvar. Kostnaden for undersøkelsen som ble gjennomført beløp seg til kr. 34 275.

6. Kostnadene til juridisk bistand fremgår av regnskapet, som er tilgjengeliggjort i de respektive årenes innkallinger til generalforsamling. Borettslaget har rettshjelpsforsikring som kommer til fradrag, samt at andelseier ble idømt å betale borettslaget sakskostnader i tingretten. Det endelige oppgjøret med forsikringselskapet er ikke avgjort per nå.

7. Kostnader til drift og vedlikehold av VVS mellom 2022 og 2023 fremgår av regnskapet.

8. Forretningsfører har ikke i sin mal at det skal informeres om skadesaker. Styret benytter seg av forretningsførers mal for innkallinger til generalforsamling.

Forslag til vedtak

Orienteringen fra styret tas til etterretning.

Sak 5

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 for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Ann Davik
- Karl Johan Remvik

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Janne Nærø

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Ågot Grønfor
- Anni B. Hessen
- Helge Paulsen

Sak 6

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:

- Davik Ann



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fred Johan Bøe	Tuenesvegen 7 A
Styremedlem	Ann Elise Opsahl Davik	Tuenesvegen 7 A
Styremedlem	Kenneth Hestholm	Tuenesvegen 7 A
Styremedlem	Karl-Johan Remvik Karlsen	Tuenesvegen 7 A
Styremedlem	Vetle Aakerø Malmedal	Gåseidmarka 33
Varamedlem	Janne Nærø	Tuenesvegen 7 B
Varamedlem	Helge Paulsen	Tuenesvegen 7 B
Varamedlem	Jan Inge Saltskår	Tuenesvegen 7 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Fred Johan Bøe Tuenesvegen 7 A

Varadelegert

Ann Elise Opsahl Davik Tuenesvegen 7 A

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953967626, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

120 331

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.

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL har 1 fast ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 25.5.22 etter krav fra andelseier med advokat.

Saken omhandlet borettslagets plikt til vedlikehold.

Alle krav ble avvist av generalforsamlingen.

For å forenkle plenklipp, og for å forhindre at flere skader seg, er plenen i skråningen ved enden av parkeringsplassen ved A-inngangen fjernet. Dette anses som et HMS-tiltak. Det er lagt på duk og fylt på stein. Planen er å plante til våren.

I høst ble avløpsrørene inspisert av rørlegger Wangberg-Larsen. I den forbindelse ble det foretatt ei utskylling. I den medfølgende rapporten ble det konkludert med at rørene fremdeles er i god stand, og at det ikke haster med utskifting.

Borettslaget mottok i høst nabovarsel i forbindelse med rehabilitering av utleieboligene i Gustav Puntervoldsgate. Godtatt uten innsigelser.

En av andelseierne saksøkte borettslaget for manglende vedlikehold av avløpsrør, og vedkommende krevde også div. utgiftsposter erstattet av borettslaget.

Det ble avholdt hovedforhandling i tingretten før jul. Saken tok mye av styreleder og styrets tid, og borettslaget ble bistått av advokatene i OBOS.

Borettslaget ble frikjent på alle punkt.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 260 988 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgifter til juridisk bistand i forbindelse med rettsak, samt rens av rørledninger.

Finanskostnader er langt høyere enn budsjettet og skyldes stor rentøkning.

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. 31.12.22 var kr 1 576 792.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er foreløpig ikke fastsatt av Ålesund kommune. Vi har derfor budsjettert med en indeksregulering på 6,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Borettslaget Tuenesvegen 7 AL.

Lån

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL har to lån i Handelsbanken. Begge lånene er annuitetslån, med flytende rente p.t. på 4,15 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4 % i 2023.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Alesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tuenesvegen 7 AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avvikle 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 17. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: ACCBH-ECFLO-XMSQQ-3MEVS-M6IUJ-3INEL



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

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.		1 914 336	1 859 524	1 914 336	1 576 791
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		642 667	1 132 541	1 381 150	444 240
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 944	13 944	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-993 925	-1 091 673	-1 155 000	-769 000
Innsk. øremerk. bankkto		-230	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-337 544	54 812	226 150	-324 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 576 792	1 914 336	2 140 486	1 252 031
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 039 277	2 153 190		
Kortsiktig gjeld		-462 485	-238 854		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 576 792	1 914 336		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 462 061	3 360 840	3 474 000	3 798 000
Andre inntekter		0	0	1 500	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 462 061	3 360 840	3 475 500	3 798 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-100 668	-148 321	-88 350	-102 160
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-13 944	-13 944	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 328	-9 549	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-118 970	-115 683	-118 700	-122 000
Konsulenthonorar	6	-183 731	-92 381	-30 000	-30 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	7	-188 647	-61 370	-100 000	-100 000
Forsikringer		-181 550	-163 868	-170 500	-199 000
Kommunale avgifter	8	-533 650	-480 086	-523 900	-574 000
Energi/fyring		-35 237	-40 191	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 833	-255 351	-267 800	-285 000
Andre driftskostnader	9	-31 182	-37 336	-48 500	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 767 338	-1 516 678	-1 506 350	-1 637 760
DRIFTSRESULTAT		1 694 723	1 844 162	1 969 150	2 160 240
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 028	1 891	0	0
Finanskostnader	11	-1 061 084	-713 512	-588 000	-1 716 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 052 056	-711 621	-588 000	-1 716 000
ÅRSRESULTAT		642 667	1 132 541	1 381 150	444 240
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		642 667	1 132 541		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 903 907	17 903 907
Tomt		129 600	129 600
Andre varige driftsmidler	13	301 369	315 313
Miljøbankkonto, øremerket		46 330	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 381 205	18 348 820
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		146 340	3 153
Andre kortsiktige fordringer	14	213 779	0
Driftskonto OBOS-banken		795 724	1 265 536
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 402	9 792
Sparekonto OBOS-banken		882 032	874 708
SUM OMLØPSMIDLER		2 039 277	2 153 190
SUM EIENDELER		20 420 482	20 502 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	15	-22 649 641	-23 292 308
SUM EGENKAPITAL		-22 645 341	-23 288 008



10

Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 320 538	42 314 463
Borettsinnskudd	17	1 236 700	1 236 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	46 100	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 603 338	43 551 163

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		250 405	48 161
Skyldige offentlige avgifter	19	3 425	15 882
Påløpte renter		137 075	60 881
Påløpte avdrag		62 731	90 756
Annen kortsiktig gjeld	20	8 849	23 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		462 485	238 854

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **20 420 482** **20 502 009**

Pantstillelse	21	51 236 700	51 236 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.02.2023

Styret i Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

Fred Johan Bøe /s/

Ann Elise Opsahl Davik /s/

Kenneth Hestholm /s/

Karl-johan Remvik Karlsen /s/ Vetle Aakerø Malmedal /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	2 912 068
Canal Digital	267 285
Vedl. fellesareal	259 608
Forretningslokale	30 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 469 261

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 462 061

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 100
Ordinær lønn, vikarer	-4 700
Påløpte feriepenger	-8 849
Arbeidsgiveravgift	-23 497
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-100 668

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 328.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-155 309
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-28 422
SUM KONSULENTHONORAR	-183 731

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 519
Drift/vedlikehold VVS	-78 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 037
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 324
Egenandel forsikring	-23 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 647

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-129 482
Kommunale avgifter	-404 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 650

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

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 651
Verktøy og redskaper	-1 487
Driftsmateriell	-3 046
Adm.gebyr og sms tjenester Obos	-658
Kontor- og datarekvisita	-2 018
Trykksaker	-1 372
Andre kontorkostnader	-304
Porto	-1 065
Drivstoff biler, maskiner osv.	-834
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-2 296
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 182

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 554
SUM FINANSINNTEKTER	9 028

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-98 448
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-962 636
SUM FINANSKOSTNADER	-1 061 084

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	348 600	
Avskrevet tidligere	-33 288	
Avskrevet i år	-13 944	301 368
Lekeapparat		
Kostpris	82 750	
Avskrevet tidligere	-82 749	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		301 369
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 944

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Saksomkostninger rettsvist - v/dom	213 779	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	213 779	

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. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019

-4 568 025

Nedbetalt tidligere

629 821

Nedbetalt i år

178 936

-3 759 268

Handelsbanken Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2020

-39 722 000

Nedbetalt tidligere

1 345 741

Nedbetalt i år

814 989

-37 561 270**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-41 320 538****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 236 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 236 700****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-46 100

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-46 100****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 402

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 023

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE
AVGIFTER****-3 425****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-8 849

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-8 849**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 236 700
Pantelån	41 320 538
Påløpte avdrag	62 731
TOTALT	42 619 969

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

Bygninger	17 903 907
Tomt	129 600
TOTALT	18 033 507



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120036. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2020 Fasaderehabilitering med innglassing

- Isolering sokkel med Leca fasadeblokk inkl. graving + grus. Puss/maling.
- Ny fasadekledning, luftet pusset kledning (STO-system). Utbedring og supplering av isolasjon, ny vindspærre.
- Utskifting av vinduer, balkongdører. Skyvedør til balkong istedenfor slagdør og vindu.
- Nye utvendig inngangsdører.
- Branndører til trapperom og boder korridor A.
- Kontroll, røyktetting brannvegger - utarbeidelse av brannplan.
- Reparasjon av utvendige trapper inngangsparti.
- Tak innblåsing isolasjon, ny tekking, beslag og takhatter.



- Utvendig søppelsystem. Nedgravd avfallsbrønn. Terrengarbeid, asfalt (Eget prosjekt).
- Fornying Elkraft installasjoner i fasaden, inkl. strømuttak på balkonger.
- Rørinspeksjon/VVS installasjoner.
- FDV. Oppdatering tegninger.
- Nye, lukkbare balkonger ihht innhentet tilbud fra Balco AS.
- Ny og større balkong med dekker av lakkert stål og malt betong. Dybde 2,5-2,8m.
- Løsningen gir innsparing ved at eksisterende betongplate i inntrekk kan beholdes.
- Spesialtepper på balkongdekker.
- Twin-luker, skyveluker som enkelt kan åpnes og skyves til en side for å gi en åpen balkong.
- Maksimal høyde på lukene ved at et utvendig gelender gir forskriftmessig sikkerhetshøyde.
- Maksimal utsikt og lysinnslipp.
- «Frosta» glass i brystning slipper inn lys, men hindrer innsyn.
- Nytt isolert tak på utvidet balkong over øverste etasje.
- Tette, isolerte element mellom tilstøtende balkonger.
- Innvendig solskjerming i form av rullegardiner.
- Malt underside balkongdekker og andre flater.

2018 - 2020	Etterinstalling av heis
2015	Oppgradering lekeplass/-apparatet
2009	Nytt porfftelefon
2007	Skiftet utvendig vannledning
2004 - 2005	Utbedret og utvidet garasjeanlegg



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.03.23

Selskapsnummer: 6521 **Selskapsnavn:** Borettslaget Tuenesvegen 7 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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