



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 421 887
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: 20.05.2025

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, 05.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		675 371	
Sum inntekter		675 371	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		669 915	
Sum kostnader		669 915	0
Driftsresultat		5 457	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 352	
Sum finansinntekter		65 352	0
Annen finanskostnad		963 185	
Sum finanskostnader		963 185	0
Netto finans		-897 833	0
Resultat før skattekostnad		-892 376	0
Årsresultat		-892 376	0
Totalresultat		-892 376	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-892 376	
Sum overføringer og disponeringer		-892 376	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 248 000	
Sum varige driftsmidler		39 248 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 248 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 323	
Andre fordringer		29 083	
Sum fordringer		37 406	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		112 500	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 500	
Sum omløpsmidler		149 906	0
SUM EIENDELER		39 397 906	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	0
Sum innskutt egenkapital		75 000	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		957 019	
Sum opptjent egenkapital		-957 019	
Sum egenkapital		-882 019	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		40 279 757	
Sum annen langsiktig gjeld		40 279 757	0
Sum langsiktig gjeld		40 279 757	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168	
Sum kortsiktig gjeld		168	0
Sum gjeld		40 279 925	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 397 906	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459163

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 421 887
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: 20.05.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 932 421 887
TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		675 371	
Sum inntekter		675 371	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		669 915	
Sum kostnader		669 915	0
Driftsresultat		5 457	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 352	
Sum finansinntekter		65 352	0
Annen finanskostnad		963 185	
Sum finanskostnader		963 185	0
Netto finans		-897 833	0
Resultat før skattekostnad		-892 376	0
Årsresultat		-892 376	0
Totalresultat		-892 376	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-892 376	
Sum overføringer og disponeringer		-892 376	



Organisasjonsnr: 932 421 887
TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 248 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 248 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 323	
Andre fordringer		29 083	
Sum fordringer		37 406	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 500	
Sum omløpsmidler		149 906	0
SUM EIENDELER		39 397 906	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	0
Sum innskutt egenkapital		75 000	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	957 019	
Sum opptjent egenkapital	-957 019	
Sum egenkapital	-882 019	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	40 279 757	
Sum annen langsiktig gjeld	40 279 757	0
Sum langsiktig gjeld	40 279 757	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	168	
Sum kortsiktig gjeld	168	0
Sum gjeld	40 279 925	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 397 906	0



Organisasjonsnr: 932 421 887
TELEVEIEN 2A 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



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 2025

Innkalling

S.nr. 297

TELEVEIEN 2A BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TELEVEIEN 2A 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:

20. mai 2025 kl. 17:00, Møtet avholdes på teams. Lenke til møtet publiseres på vibbo..

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 revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TELEVEIEN 2A 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.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset 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

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset 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 overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 250508 Rapport fra styret T2 brl_.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. 250508 Signert årsregnskap T2 - 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 0,-.



Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pris 8700,- eks mva.

Forslag til vedtak
Alpha revisjon velges til ny revisor

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Rapport fra styret – Televeien 2 Borettslag

1. Oversikt over hvem som sitter i styret
Styreleder: Ronny Engebretsen
Styremedlem: Lise Kittilsen
Styremedlem: Ole Johnny Paulsen
2. Forretningsførsel og revisjon
Forvalter: Kristine Danielsen
Regnskap: Obos Eiendomsforvaltning AS
Revisor: Tore Raasok
3. Bygninger og forsikring
Sameiet består av 15 seksjoner hvorav alle er boligseksjoner
Borettslaget eier de 15 boligseksjonene
Forsikring: IF SP5423952
4. Økonomien for foregående år.
Driften i borettslaget har gått med et lite pluss men første driftsår gir ikke nødvendigvis helt riktig bilde av kostnadene. Det var positiv likviditet pr. 31.12.24.
Felleskostnader for 2025 er derfor av Obos foreslått uendret
5. Styrets arbeid
Borettslaget er nystiftet og andelene som har vært leid ut er gradvis blitt lagt for salg
Borettslaget er i drift og pr. 31.12.24 var det 1 av 15 andeler som var overlevert til kjøpere
Forvalter sørger for de løpende forvaltningsoppgavene (serviceavtaler, vedlikehold, forsikringssaker etc.). Av nødvendige tiltak utover normal forvaltning:

- Oppfølging etter innbrudd i bodareal. Viktig at beboere sikrer at bodarealer er låst
6. Vedlikehold
Det er ikke igangsatt større prosjekter i fasen der andelene er for salg til nye beboere
Kun nødvendig vedlikeholdsoppgaver er prioritert jfr. pkt. 5
7. Arrangementer
Det er ikke avholdt noen dugnad eller arrangementer
8. Diverse
Ingen saker



TORÉ D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Televeien 2A Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Televeien 2A Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 892.376. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder 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 borettslaget vil bli avviklet.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

7 av 25

Revisjonsberetning.pdf

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2024
Televeien 2A Borettslag

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen, 08. mai 2025

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Televeien 2a Borettslag			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		663 183	2 092 275
Andre driftsinntekter		12 188	0
Sum driftsinntekter		675 371	2 092 275
Driftskostnader			
Ordinære avskrivninger		0	27 500
Andre driftskostnader	1	669 915	761 876
Sum driftskostnader		669 915	789 376
Driftsresultat		5 457	1 302 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		65 352	105 092
Rentekostnader til konsernselskap	1	957 202	221 831
Rentekostnader		5 983	134
Resultat av finansposter		-897 833	-116 873
Resultat før skattekostnad		-892 376	1 186 027
Skattekostnad	2	0	255 014
Årets resultat		-892 376	931 013
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	931 013
Overført til udekket tap		-892 376	0
Sum overføringer		-892 376	931 013

Organisasjonsnummer 932 421 887

Vedlegg 3

9 av 25

250508 Signert årsregnskap T2 - 2024.pdf




Televeien 2a Borettslag			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendom	3, 4	39 248 000	39 248 000
Sum anleggsmidler		39 248 000	39 248 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 323	0
Andre kortsiktige fordringer		29 083	16 446
Bankinnskudd og kontanter		112 500	3 388 318
Sum omløpsmidler		149 906	3 404 764
Sum eiendeler		39 397 906	42 652 764

Organisasjonsnummer 932 421 887



Televeien 2a Borettslag			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-957 019	-64 643
Sum egenkapital	6	-882 019	10 357
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	1, 6	40 279 757	0
Sum annen langsiktig gjeld		40 279 757	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168	32 256
Betalbar skatt	2	0	255 014
Gjeld til konsernselskap	1	0	42 355 137
Sum kortsiktig gjeld		168	42 642 407
Sum egenkapital og gjeld		39 397 906	42 652 764

Lillestrøm,


Ronny Engbretsen
styreleder
Lise Kittilsen
styremedlem
Ole Johnny Paulsen
styremedlem

Organisasjonsnummer 932 421 887

Vedlegg 3

11 av 25

250508 Signert årsregnskap T2 - 2024.pdf



Televeien 2a Borettslag		
RESULTATREGNSKAP		
	2024	2023
Leieinntekter		
3230 Leieinntekter bolig	0,00	-2 092 275,00
3600 Utfakt felleskostnader	-663 183,35	0,00
	-663 183,35	-2 092 275,00
Andre driftsinntekter		
3900 Andre driftsinnt	-12 188,00	0,00
	-12 188,00	0,00
Vareforbruk		
3209 Div avr/purring	0,00	-23 245,00
4015 Vaktmester	0,00	45 006,25
4017 Snøbrøyting	0,00	24 612,50
4511 Komm avgifter vann, avløp	0,00	151 845,26
4512 Komm avgifter renovasjon	0,00	67 338,74
4543 Energi, kraft fellesmåler	0,00	63 600,14
4990 Til viderefakt leietaker	0,00	30 337,80
4995 Eiers andel av FK ovf kto 6395	0,00	-359 495,69
	0,00	0,00
Ordinære avskrivninger		
6000 Avskrivning fast eiendom	0,00	27 500,01
	0,00	27 500,01
Andre driftskostnader		
6200 Energi	67 176,38	0,00
6286 Kabeltv	0,00	5 428,80
6290 Andre driftskostnader	0,00	27 440,06
6325 Renovasjonsgebyr	67 542,00	0,00
6326 Vann og avløpsgebyr	241 308,98	0,00
6395 Eiers andel av felleskostnader	0,00	359 495,69
6601 Drift vedl bygninger	2 194,75	5 079,96
6604 Drift vedl utvendig anlegg	65 311,12	0,00
6613 Service inne leilighet	0,00	61 521,51
6615 Rep av rør/el leil	0,00	2 742,00
6670 Tv anlegg, bredbånd	4 523,20	0,00
6700 Revisjonshonorar	8 750,00	31 563,00
6701 Revisjonshonrar bistand	0,00	-29 000,00
6705 Regnskapshonorarer	47 444,38	59 696,73
6710 Regnskapstjenester	71 958,75	0,00
6720 Konsulent honorarer	5 512,50	0,00
6731 Forvaltningshonorar	0,00	127 103,46
6732 Honorar teknisk	0,00	100 750,00
6740 Vaktmestertjenester	27 843,25	0,00
6790 Inkassoomkostninger	21 850,38	0,00
7320 Reklame/annonser	0,00	731,25
7500 Forsikringspremier	34 693,45	0,00
7510 Forsikringspremier	0,00	31 881,54
7740 Øreavrundning	0,26	0,00
7770 Bankomkostninger	3 805,20	4 532,00
7790 Andre kostnader	0,00	26 105,00
7830 Konstatert tap på kundefordringer	0,00	6 177,00
7839 Avsatt til delkredere (bed.øk)	0,00	-60 300,00
8161 Inkassokostnader	0,00	927,58
	669 914,60	761 875,58
Renteinntekter		
8040 Renteinntekter, skattefrie	0,00	-248,00

Organisasjonsnummer 932 421 887

Vedlegg 3

12 av 25

250508 Signert årsregnskap T2 - 2024.pdf



Televeien 2a Borettslag		
RESULTATREGNSKAP		
	2024	2023
8041 Annen renteinntekt	-1 048,39	0,00
8050 Renter av bankinnskudd	-64 303,95	-104 844,30
	-65 352,34	-105 092,30
Rentekostnader til konsernselskap		
8130 Renter til selskap i samme konsern BEKI	0,00	138 955,00
8132 Renter selgerkreditt T2Holding	0,00	82 876,00
8180 Andre rentekostnader	957 202,00	0,00
	957 202,00	221 831,00
Rentekostnader		
8140 Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	5 983,00	0,00
8150 Rentekostnader	0,00	134,00
	5 983,00	134,00
Skattekostnad		
8300 Betalbare skatter	0,00	255 014,00
8309 Betalbar korreksjonsskatt	0,00	0,00
8310 Refusjon skatt	0,00	0,00
8320 Endring utsatt skatt	0,00	0,00
	0,00	255 014,00
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	0,00	931 012,71
	0,00	931 012,71
Overført til udekket tap		
8990 Overført til udekket tap	-892 375,91	0,00
	-892 375,91	0,00

Organisasjonsnummer 932 421 887

Vedlegg 3

13 av 25

250508 Signert årsregnskap T2 - 2024.pdf



Televeien 2a Borettslag		
BALANSE		
	2024	2023
Eiendom		
1100 Bygninger	38 804 749,67	0,00
1120 Bygningmessige anlegg	113 250,00	113 250,00
1150 Tomter	330 000,00	330 000,00
1160 Boliger inkl. tomter	0,00	38 804 749,67
	39 247 999,67	39 247 999,67
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	8 323,00	112 355,91
1501 Kundefordringer ovf til Televn 2 Holding	0,00	-112 355,91
	8 323,00	0,00
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskudd forsikring	0,00	16 445,95
1749 Andre forsk bet dr kost	29 082,90	0,00
	29 082,90	16 445,95
Bankinnskudd og kontanter		
1920 Bank 90491093799	441 500,17	0,00
1921 Bankkonto T2 BRL	0,00	75 000,00
1930 Bank 15038372871	2 034 655,00	3 313 318,26
1935 Bank tilbakebetalt i feb 25	-2 363 655,00	0,00
	112 500,17	3 388 318,26
Andelskapital		
2010 Andelskapital	-75 000,00	-75 000,00
	-75 000,00	-75 000,00
Udekket tap		
2080 Udekket tap	957 018,91	64 643,00
	957 018,91	64 643,00
Borettsinnskudd		
2280 Borettsinnskudd	-40 279 757,00	0,00
	-40 279 757,00	0,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-6 462,24	-32 256,21
2401 Lev gjeld-avsatt	6 294,59	0,00
	-167,65	-32 256,21
Betalbar skatt		
2500 Betalbar skatt ikke utlignet	0,00	-255 014,00
	0,00	-255 014,00
Gjeld til konsernselskap		
1380 Mellomværende Televeien 2 Holding	0,00	36 990,91
2260 Gjeld Bygdøy Alle	0,00	-892,58
2916 Gjeld til morselskap BEKI	0,00	-4 053 194,00
2920 Gjeld aksjekjøpesum T2 H	0,00	-38 338 041,00
	0,00	-42 355 136,67
Annen kortsiktig gjeld		
2901 Depositum leietakere	0,00	-33 000,00
2910 Depositum leietakere	0,00	-33 000,00

Organisasjonsnummer 932 421 887

Vedlegg 3

14 av 25

250508 Signert årsregnskap T2 - 2024.pdf



Televeien 2a Borettslag		
BALANSE		
	2024	2023
2911 Depositum ovf til Televn 2 Holding	0,00	66 000,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er stiftet i 2023 og har fått innfusjonert selskapet Borgheim AS med regnskapsmessig virkning pr 01.01.23 etter den ulovfestede regel om fusjon i borettslag. Av borettslagets 15 andeler eies 14 av Televeien 2 Holding AS pr 31.12.24 og er dermed skattepliktig etter reglene for aksjeselskap.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med opptjeningen.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note. Boligene avskrives ikke da disse er nyrenovert og rehabiliteres løpende ved behov.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 1 LÅN FRA AKSJONÆRER / NÆRSTÅENDE

	Gjeld inkl renter konvertert til borettsinnskudd
Televeien 2 Holding AS	40 279 757

Gjeldskonverteringen er foretatt for å styrke borettslagets egenkapital og presentert som Borettsinnskudd under posten annen langsiktig gjeld



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 2 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREKNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt/skattefordel på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2024	2023	Endring
Kundefordringer	0	0	0
Boliger	29 543 108	29 543 108	0
Ligningsmessig underskudd	-886 393	0	-886 393
Sum midlertidige forskjeller	28 656 715	29 543 108	-886 393
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-28 656 715	-29 543 108	
Grunnlag for beregning utsatt skatt	0	0	
Utsatt skatt utgjør (22%)	0	0	

Utsatt skatt på merverdi eiendom kr. 6.499.483 er ikke bokført da borettslaget etter salg av borettslagsandelene er en skattefri innsitusjon og det er ikke sannsynlig at borettslaget vil drive skattepliktig virksomhet

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Resultat før skattekostnad:	-892 376	1 186 027
Sum permanente forskjeller:	5 983	-248
Sum endring midlertidige forskjeller	0	-26 624
Avgitt konsernbidrag		
Fremførbart underskudd		
Årets skattegrunnlag:	-886 393	1 159 155

Skattekostnaden i regnskapet består av:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	255 014
Differanse skatteavsetning tidligere år.		
Beregnet skatt på konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt - fusjon/fusjon	0	0
Sum bokført skattekostnad	0	255 014

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	0	255 014
Betalbar skatt	0	255 014



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 3 DRIFTSMIDLER

	Eiendom Boliger	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	39 248 000	39 248 000
+ Tilgang v fusjon	0	
+ Tilgang v kjøp aksjene i Borgheim AS	0	
- Avgang til kostpris		
Anskaffelseskost 31.12.	39 248 000	0 39 248 000
Akk. avskrivninger 1.1.	0	
+ Ordinære avskrivninger	0	
- Tilbakeført avskr. solgte dr.m.		
- Nedskrevet		
Akk. avskrivninger 31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12.	39 248 000	0 39 248 000
Procentsats ordinære avskrivning	0 %	

NOTE 4 PANT / SIKKERHETSSTILLELSE / GARANTIER

Borettslagets eiendom er stilt som sikkerhet til Nero Eiendomsmegling med kr. 55.000.000, sammen med borettsinnskuddet kr. 40.279.757

NOTE 5 ANDELER, ANDELSEIERE

Selskapets andelskapital på kr. 75.000 (15 andeler a kr. 5.000) eies av:

Televeien 2 Holding AS	14 andeler	93 %	repr i styret
Alireza Jafari	1 andel	7 %	

NOTE 6 EGENKAPITAL INKL BORETTSSINNSKUDD

	Andelskapital	Borettsinnskud	Udekket tap	Sum egenkapital
Andelskapital 01.01	75 000		-64 643	10 357
Konvertering av gjeld		40 279 757		40 279 757
Årets resultat			-892 376	-892 376
			0	0
Egenkapital 31.12.	75 000	40 279 757	-957 019	39 397 738

Borettsinnskudd bokført med kr. 40.279.757 er presentert som langsiktig gjeld men kan i realiteten defineres som andel av borettslagets uformelle egenkapital. Borettslagets reelle egenkapital er derfor positiv.



ØVRIG 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-39 237 643	0
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-892 376	931 013
Tilført eiendom	0	-39 248 000
Tilført borettsinnskudd	13 40 279 757	0
Fusjon Borgheim AS - tilført annen egenkapital	0	-995 656
Tilført andelskapital	0	75 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	39 387 381	-39 237 643
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	149 738	-39 237 643
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	149 906	3 404 764
Kortsiktig gjeld	-168	-42 642 407
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	149 738	-39 237 643



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG "under innflytting"
ORG.NR. 932 421 887, KUNDENR. 297

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 01.01.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	663 183	2 092 275	0	641 000
Andre inntekter	3	12 188	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		675 371	2 092 275	0	641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-1 500	0
Styrehonorar		0	0	-10 000	0
Avskrivningr		0	-27 500	0	0
Revisjonshonorar	4	-8 750	0	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 403	0	-77 000	-100 000
Konsulenthonorar	5	-5 513	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	6	-67 506	0	-120 000	-75 000
Forsikringer		-34 693	0	-65 000	-30 000
Kommunale avgifter	7	-308 851	0	-205 000	-206 000
Energi/fyring		-67 176	0	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 523	0	-6 000	-76 500
Andre driftskostnader	8	-53 499	-761 876	-40 000	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-669 915	-789 376	-641 500	-589 500
DRIFTSRESULTAT		5 457	1 302 899	-641 500	51 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	65 352	105 092	0	0
Finanskostnader	10	-963 185	-221 965	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-897 833	-116 873	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-892 376	1 186 027	-641 500	51 500
Skattekostnad		0	-255 014	0	0
ÅRSRESULTAT		-892 376	931 013	-641 500	51 500
Overføringer:					
Til udekket tap		892 376			
Til annen egenkapital			931 013		



TELEVEIEN 2A BORETTSLAG ORG.NR. 932 421 887, KUNDENR. 297

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	38 804 750	38 804 750
Branntrapp	11	113 250	113 250
Tomt		330 000	330 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 248 000	39 248 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 323	0
Andre kortsiktige fordringer		0	16 446
Forskuddsbetalte kostnader		29 083	0
Driftskonto OBOS-banken		441 500	0
Sparekonto OBOS-banken		2 034 655	0
Tilbakebetalt i februar 2025		-2 363 655	3 388 318
SUM OMLØPSMIDLER		149 906	3 404 764
SUM EIENDELER		39 397 906	42 652 764
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 15		75 000	75 000
Udekket tap	12	-957 019	-64 643
SUM EGENKAPITAL		-882 019	10 357
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettssinnskudd	13	40 279 757	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 279 757	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		168	32 256
Betalbar skatt		0	255 014
Gjeld til konsernseiskap		0	42 355 137
SUM KORTSIKTIG GJELD		168	42 642 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 397 906	42 652 764
Pantstillelse	14	94 248 000	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __. __. 2025
Styret i Televeien 2A Borettslag


Ronny Ergebrøtzen


Ole Johnny Paulsen


Lise Kittilsen

**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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	663 183
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	663 183

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kreditnota fra Lillestrøm Kommune for eiendomsskatt	12 188
SUM ANDRE INNETEKTER	12 188

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Øie AS	-5 513
SUM KONSULENTHONORAR	-5 513

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 506

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 309
Renovasjonsavgift	-67 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 851

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-27 843
Andre fremmede tjenester	-21 850
Bank- og kortgebyr	-3 805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 499

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 655
Andre renteinntekter	27 720
SUM FINANSINTEKTER	65 352

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-963 185
SUM FINANSKOSTNADER	-963 185

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	38 804 750
Branntrapp	113 250
SUM BYGNINGER	38 918 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.37/bnr.102 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig anskaffelsesverdi og ikke til antatt virkelig verdi, og dels at stifter av borettslaget har gjort borettsinnskudd i borettslaget som i borettslagets regnskap skal klassifiseres som langsiktig gjeld. Borettslagets egenkapital er i realiteten positiv med kr. 39.397.738 da Borettsinnskuddet som er gjort av stifter av borettslaget i løpet av 2024 i realiteten er egenkapital. Den negative bokførte egenkapitalen har da i realiteten ingen betydning for borettslaget eller for andelseiere.

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-40 279 757
SUM BORETTSINNSKUDD	-40 279 757

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Borettslagets eiendom er sikret ved følgende pant:

Nero Eiendomsmegling AS	55 000 000
Borettsinnskudd	40 279 757
TOTALT	95 279 757

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

Bygninger	38 918 000
Tomt	330 000
TOTALT	39 248 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 297 Selskapsnavn: TELEVEIEN 2A 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
E-post: oef@obos.no

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