



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 636 781  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl avd. Romerike  
Storgata 14A  
2000 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hans Qvortrup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	12 705 843	8 800 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 705 843</b>	<b>8 800 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	239 610	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 900	3 450
Annen driftskostnad	4,5,6,7	4 325 733	3 221 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 572 243</b>	<b>3 566 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 133 600</b>	<b>5 233 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 481	24 095
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 481</b>	<b>24 095</b>
Annen rentekostnad		8 275 015	4 551 723
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 275 015</b>	<b>4 551 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 205 535</b>	<b>4 527 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 934</b>	<b>706 235</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 934</b>	<b>706 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 934</b>	<b>706 235</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 935	706 235
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 935</b>	<b>706 235</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	445 343 975	445 343 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	24 150	31 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>445 368 125</b>	<b>445 375 025</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>445 368 125</b>	<b>445 375 025</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140 008	115 898
Andre fordringer		86 276	101 251
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 284</b>	<b>217 149</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		1 942 678	757 531
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 942 678</b>	<b>757 531</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 306 145	2 020 601
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 306 145</b>	<b>2 020 601</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 475 107</b>	<b>2 995 280</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>449 843 233</b>	<b>448 370 306</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>525 000</b>	<b>525 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 486 517	1 558 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>961 517</b>	<b>1 033 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 486 517</b>	<b>1 558 452</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	179 790 000	190 570 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	265 350 000	254 570 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>445 140 000</b>	<b>445 140 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>445 140 000</b>	<b>445 140 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 016 204	313 820
Annen kortsiktig gjeld		2 200 511	1 358 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 216 715</b>	<b>1 671 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>448 356 715</b>	<b>446 811 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>449 843 233</b>	<b>448 370 306</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	445 140 000	445 140 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 442695

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 636 781  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl avd. Romerike  
Storgata 14A  
2000 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hans Qvortrup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 923 636 781  
TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	12 705 843	8 800 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 705 843</b>	<b>8 800 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	239 610	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 900	3 450
Annen driftskostnad	4,5,6,7	4 325 733	3 221 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 572 243</b>	<b>3 566 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 133 600</b>	<b>5 233 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 481	24 095
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 481</b>	<b>24 095</b>
Annen rentekostnad		8 275 015	4 551 723
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 275 015</b>	<b>4 551 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 205 535</b>	<b>4 527 629</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 934</b>	<b>706 235</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 934</b>	<b>706 235</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 934</b>	<b>706 235</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 935	706 235
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 935</b>	<b>706 235</b>



Organisasjonsnr: 923 636 781  
TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	445 343 975	445 343 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	24 150	31 050
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>445 368 125</b>	<b>445 375 025</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>445 368 125</b>	<b>445 375 025</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		140 008	115 898
Andre fordringer		86 276	101 251
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 284</b>	<b>217 149</b>

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		1 942 678	757 531
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 942 678</b>	<b>757 531</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 306 145	2 020 601
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 306 145</b>	<b>2 020 601</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 475 107</b>	<b>2 995 280</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>449 843 233</b>	<b>448 370 306</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>525 000</b>	<b>525 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1	486 517	1 558 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>961 517</b>	<b>1 033 452</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 486 517</b>	<b>1 558 452</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	179 790 000	190 570 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	265 350 000	254 570 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>445 140 000</b>	<b>445 140 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>445 140 000</b>	<b>445 140 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 016 204	313 820
Annen kortsiktig gjeld		2 200 511	1 358 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 216 715</b>	<b>1 671 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>448 356 715</b>	<b>446 811 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>449 843 233</b>	<b>448 370 306</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	445 140 000	445 140 000



Organisasjonsnr: 923 636 781  
TUNKVARTALET 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 323 427</b>	<b>852 217</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-71 935	706 235
Tilbakeføring av avskrivning	6 900	3 450
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-238 475
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-10 780 000	-5 150 000
Endringer i andre langsiktige poster	10 780 000	5 150 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-65 035</b>	<b>471 210</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 258 392</b>	<b>1 323 427</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	4 475 107	2 995 280
Kortsiktig gjeld	-3 216 715	-1 671 854
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 258 392</b>	<b>1 323 427</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	12 705 843	8 800 844	10 987 818	13 893 856
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>12 705 843</b>	<b>8 800 844</b>	<b>10 987 818</b>	<b>13 893 856</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>12 705 843</b>	<b>8 800 844</b>	<b>10 987 818</b>	<b>13 893 856</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	29 610	42 300	29 610	31 020
Styrehonorar	2	210 000	300 000	210 000	220 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	6 900	3 450	0	5 750
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		76 594	227 365	250 000	250 000
Kostnad eiendom/lokale	4	1 119 925	833 788	1 101 868	1 008 700
Kommunale avgifter/renovasjon		1 492 869	704 707	1 100 000	1 290 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	13 438	5 625	7 718	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 833	190 926	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	481 760	244 119	535 000	465 000
Revisjonshonorar		9 768	9 136	9 432	10 092
Forretningsførerhonorar		141 387	137 402	141 385	148 878
Andre honorar		124 196	152 221	115 415	67 000
Kontorkostnad		14 337	4 253	5 000	10 000
TV/bredbånd		530 945	435 876	477 540	534 240
Kontingent og gaver		32 120	31 970	32 500	32 500
Forsikring		267 035	222 360	238 632	262 043
Andre kostnader		6 526	21 483	35 000	35 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 572 243</b>	<b>3 566 980</b>	<b>4 289 100</b>	<b>4 381 223</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>8 133 600</b>	<b>5 233 864</b>	<b>6 698 718</b>	<b>9 512 633</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>8 133 600</b>	<b>5 233 864</b>	<b>6 698 718</b>	<b>9 512 633</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		69 481	24 095	0	0
Rentekostnad		8 275 015	4 551 723	6 460 323	9 395 537
<b>Netto finansposter</b>		<b>8 205 535</b>	<b>4 527 629</b>	<b>6 460 323</b>	<b>9 395 537</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 935</b>	<b>706 235</b>	<b>238 395</b>	<b>117 096</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-71 935	706 235	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-71 935</b>	<b>706 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	60 900 000	60 900 000
Bygninger	3	384 240 000	384 240 000
Påkostninger	3	203 975	203 975
Andre driftsmidler	3	24 150	31 050
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>445 368 125</b>	<b>445 375 025</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		140 008	115 898
Kostnader til avregning		1 942 678	757 531
Andre kortsiktige fordringer		0	2 512
Forskuddsbetalte kostnader		86 276	98 739
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 306 145	2 020 601
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 475 107</b>	<b>2 995 280</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>449 843 233</b>	<b>448 370 306</b>



## Balanse 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		525 000	525 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>525 000</b>	<b>525 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		961 517	1 033 452
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>961 517</b>	<b>1 033 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 486 517</b>	<b>1 558 452</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	179 790 000	190 570 000
Borettsinnskudd		222 570 000	222 570 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	42 780 000	32 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>445 140 000</b>	<b>445 140 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		97 099	77 650
Leverandørgjeld		1 016 204	313 820
Påløpne renter		77 433	38 010
A konto til avregning		1 406 439	898 764
Annen kortsiktig gjeld		619 540	343 610
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 216 715</b>	<b>1 671 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>448 356 715</b>	<b>446 811 854</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>449 843 233</b>	<b>448 370 306</b>
Pantstillelser	10	445 140 000	445 140 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Qvortrup  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Monica Merli  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Petter Lassen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Carl August Ellinger  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Bjørn Erik Jessen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Morten Bøås  
Styremedlem**1681 Tunkvartalet 1 borettslag Org. nr 923636781**



**Balanse 2023 Tunkvartalet 1 borettslag**

---

Sverre Bugge  
Styremedlem

**1681 Tunkvartalet 1 borettslag Org. nr 923636781**



## Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

2022 er første hele driftsår for borettslaget.

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Gjøres årlig avregning av innbetalte renter og avdrag mot reelle renter og avdrag. Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eierskapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkviktering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

#### Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming og VVS, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eiere er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."



## Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 487 464	3 487 464
3609 Innbetaling pr garasjeplass	406 950	327 000
3620 Kabel-TV/internett	520 065	427 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 291 364	4 559 240
<b>Sum</b>	<b>12 705 843</b>	<b>8 800 844</b>

Styret vedtok høsten 2022 og varslet USBL i tide om at disse fellesutgiftene skulle økes med 3 % fra 1. januar 2023. USBL har dessverre ikke iverksatt denne økningen. Det medfører at inntektene i året ble kr 104.691 lavere enn budsjettert og går ut over borettslagets likviditet.

Her er det en underdekning på 10.880,- kroner på det som er krevd inn ifht kostnadene. Dette skal være nullsumspill, og betalingen for kabel TV og bredbånd vil derfor bli økt med 16 kr per enhet i 2. halvår 2024 for å hente inn underdekning fra 2023.

Borettslaget har IN-ordning. De andelseiere som har innløst hele fellesgjelden skal ikke betale renter på denne. For de øvrige skal rentebetalingsfordelingen etter deres andel av fellesgjelden. Det er innkrevet renter på fellesgjelden med kr 8.291.364 og det er betalt kr 8.274.762, altså en merinnkreving på 22.602. Differansen skyldes i hovedsak at tidspunkt for renteendringer ikke sammenfaller at endringer i innkrevningen følger månedsskifter. Disse differansene mot de som er ansvarlig for fellesgjelden skal så avregnes mot de enkelte andelseiernes andel av fellesgjelden.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	210 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>239 610</b>	<b>342 300</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



## Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Fuglesikring	Arkel Romerike	Styretavla hardware
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	34 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	34 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	10 350
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 900 000	384 240 000	125 551	78 425	24 150
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 900
Anskaffelsesår :	2019	2021	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :					5

Borettslaget består av 105 andeler/enheter.

Eiendommen er oppført på gårdsnr. 100, bruksnr. 809 i Lørenskog kommune. eiertomt på 4439,8m2

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom lf skadeforsikring, polisenummer SP3405600.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Tunhuset/Garasjesameiet/Fellesdrift	723 900	637 900
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	93 362	0
6340 Heisalarm	0	19 771
6341 Brannalarm	0	13 086
6360 Annet renhold	21 189	6 224
6361 Fast renhold	130 256	156 807
6362 Skadedyrutryddelse	35 124	0
6364 Matteleie	19 144	0
6391 Snømåking/strøing/feiring	96 176	0
6392 Containerleie/tømming	775	0
<b>Sum</b>	<b>1 119 925</b>	<b>833 788</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS + styretavla	13 438	5 625
<b>Sum</b>	<b>13 438</b>	<b>5 625</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	658	2 983
6525 IT utstyr	0	80 061
6540 Inventar	1 764	56 761
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 635	51 121
6552 Driftsmateriell	1 776	0
<b>Sum</b>	<b>14 833</b>	<b>190 926</b>



## Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	6 750
6602 Vedlikehold VVS	81 957	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	97 524	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	13 932
6611 Vedlikehold heiser	117 874	119 246
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	103 229	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	26 238	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	27 715	98 290
6648 Vedlikehold dører og porter	27 224	5 900
<b>Sum</b>	<b>481 760</b>	<b>244 118</b>

Konto 6608 inneholder serviceavtale fra Ista som gjelder for perioden 01.05.21 til 31.12.23.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	525 000	0	525 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>525 000</b>	<b>0</b>	<b>525 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 033 452	-71 935	961 517
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 033 452</b>	<b>-71 935</b>	<b>961 517</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 558 452</b>	<b>-71 935</b>	<b>1 486 517</b>



Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16364104190</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.03.2071
Opprinnelig lånebeløp:	222 570 000
Lånesaldo 01.01:	190 570 000
Avdrag i perioden:	10 780 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>179 790 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	177 295 000
Andelssaldo 01.01:	32 000 000
Innbetalt IN i perioden:	10 780 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>42 780 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>222 570 000</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364104190	1	4 795 000	4 795 000
	1	3 070 000	3 070 000
	3	2 995 000	8 985 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 965 000	2 965 000
	2	2 915 000	5 830 000
	2	2 895 000	5 790 000
	1	2 770 000	2 770 000
	1	2 720 000	2 720 000
	1	2 665 000	2 665 000
	1	2 615 000	2 615 000
	1	2 565 000	2 565 000
	2	2 545 000	5 090 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 495 000	2 495 000
	2	2 462 500	4 925 000
	1	2 460 000	2 460 000
	2	2 445 000	4 890 000
	1	2 430 000	2 430 000
	1	2 415 000	2 415 000
	2	2 395 000	4 790 000
	2	2 345 000	4 690 000
	1	2 300 000	2 300 000
	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 240 000	2 240 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 190 000	2 190 000
	1	2 145 000	2 145 000

1681 Tunkvartalet 1 borettslag Org. nr. 923636781



## Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

### Langsiktig gjeld

1	2 140 000	2 140 000
1	2 095 000	2 095 000
2	2 070 000	4 140 000
2	2 065 000	4 130 000
1	2 045 000	2 045 000
1	2 040 000	2 040 000
2	1 995 000	3 990 000
1	1 990 000	1 990 000
2	1 945 000	3 890 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 895 000	1 895 000
1	1 850 000	1 850 000
1	1 800 000	1 800 000
1	1 795 000	1 795 000
1	1 775 000	1 775 000
2	1 745 000	3 490 000
1	1 570 000	1 570 000
1	1 495 000	1 495 000
3	1 445 000	4 335 000
3	1 425 000	4 275 000
3	1 345 000	4 035 000
4	1 325 000	5 300 000
1	1 245 000	1 245 000
3	1 225 000	3 675 000
1	1 195 000	1 195 000
1	1 045 000	1 045 000
1	1 025 000	1 025 000
1	1 020 000	1 020 000
3	995 000	2 985 000
1	970 000	970 000
2	945 000	1 890 000
1	895 000	895 000
1	745 000	745 000
1	695 000	695 000
1	340 000	340 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16364104190 har første avdrag 30.06.2041 med kr 588 687

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 795 000	5 307
1	3 070 000	3 398
3	2 995 000	3 315
1	2 970 000	3 287
1	2 965 000	3 282
2	2 915 000	3 226
2	2 895 000	3 204
1	2 770 000	3 066
1	2 720 000	3 010
1	2 665 000	2 950
1	2 615 000	2 894
1	2 565 000	2 839
2	2 545 000	2 817



Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

Langsiktig gjeld

1	2 520 000	2 789
1	2 495 000	2 761
2	2 462 500	2 725
1	2 460 000	2 723
2	2 445 000	2 706
1	2 430 000	2 690
1	2 415 000	2 673
2	2 395 000	2 651
2	2 345 000	2 595
1	2 300 000	2 546
1	2 295 000	2 540
1	2 275 000	2 518
1	2 240 000	2 479
1	2 200 000	2 435
1	2 190 000	2 424
1	2 145 000	2 374
1	2 140 000	2 369
1	2 095 000	2 319
2	2 070 000	2 291
2	2 065 000	2 286
1	2 045 000	2 263
1	2 040 000	2 258
1	1 995 000	2 208
1	1 990 000	2 203
2	1 945 000	2 153
1	1 900 000	2 103
1	1 895 000	2 097
1	1 850 000	2 048
1	1 800 000	1 992
1	1 795 000	1 987
1	1 775 000	1 965
2	1 745 000	1 931
1	1 570 000	1 738
1	1 495 000	1 655
3	1 445 000	1 599
3	1 425 000	1 577
3	1 345 000	1 489
4	1 325 000	1 467
1	1 245 000	1 378
3	1 225 000	1 356
1	1 195 000	1 323
1	1 045 000	1 157
1	1 025 000	1 134
1	1 020 000	1 129
2	995 000	1 101
1	970 000	1 074
2	945 000	1 046
1	895 000	991
1	745 000	825
1	695 000	769
1	1 995 000	548

1681 Tunkvartalet 1 borettslag Org. nr. 923636781



Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

Langsiktig gjeld

1	340 000	376
1	995 000	0

Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Gjøres årlig avregning av innbetalte renter og avdrag mot reelle renter og avdrag.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld(IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstra innbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eierskapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering fremkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2023 Tunkvartalet 1 borettslag

**Note 10 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	222 570 000
Innskuddskapital	222 570 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>445 140 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>445 343 975</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Tunkvartalet 1 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Tunkvartalet 1 borettslag**

Styreleder	Hans Qvortrup (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Petter Lassen (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Bjørn Erik Jessen (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Sverre Bugge (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Carl August Ellinger (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Morten Bøås (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Monica Merli (sign.)	07.05.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tunkvartalet 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Tunkvartalet 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 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 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 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.

### 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 avgjøre 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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: DMEQ2-NU2ID-LINE45-4EWU8-PWKKHY-KJ6E8



## Uavhengig revisors beretning - Tunkvartalet 1 Borettslag

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: DMFQ2-NU2ID-LINE45-4EWU8-PWKHY-KJ6E8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-10 10:26:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DMECQ2-NUZID-LNE45-4EWU8-PWKHY-KJ6E8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>