



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 122 336	1 122 336
Sum inntekter		1 122 336	1 122 336
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	117 966
Annen driftskostnad		804 750	704 079
Sum kostnader		886 902	822 045
Driftsresultat		235 434	300 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 738	9 821
Sum finansinntekter		12 738	9 821
Annen finanskostnad		100 587	68 045
Sum finanskostnader		100 587	68 045
Netto finans		-87 849	-58 224
Ordinært resultat før skattekostnad		147 585	242 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		147 585	242 067
Årsresultat		147 585	242 067
Totalresultat		147 585	242 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 585	242 067
Sum overføringer og disponeringer		147 585	242 067



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		6 097 191	6 097 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		6 577 191	6 577 191
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		6 603 049	6 577 191
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 803	10 424
Sum fordringer		7 803	10 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		825 816	730 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		825 816	730 385
Sum omløpsmidler		833 619	740 809
SUM EIENDELER		7 436 668	7 318 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 265 718	2 118 133
Sum opptjent egenkapital		2 265 718	2 118 133
Sum egenkapital		2 268 118	2 120 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 217 283	3 341 195
Øvrig langsiktig gjeld		1 879 330	1 853 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 096 613	5 194 795
Sum langsiktig gjeld		5 096 613	5 194 795
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 937	-8 363
Skyldige offentlige avgifter			458
Annen kortsiktig gjeld			10 576
Sum kortsiktig gjeld		71 937	2 671
Sum gjeld		5 168 550	5 197 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 436 668	7 318 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463969

Enheten

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

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: Ingvild jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 917 564
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 122 336	1 122 336
Sum inntekter		1 122 336	1 122 336
Kostnader			
Lønnskostnad		82 152	117 966
Annen driftskostnad		804 750	704 079
Sum kostnader		886 902	822 045
Driftsresultat		235 434	300 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 738	9 821
Sum finansinntekter		12 738	9 821
Annen finanskostnad		100 587	68 045
Sum finanskostnader		100 587	68 045
Netto finans		-87 849	-58 224
Ordinært resultat før skattekostnad		147 585	242 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		147 585	242 067
Årsresultat		147 585	242 067
Totalresultat		147 585	242 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 585	242 067
Sum overføringer og disponeringer		147 585	242 067



Organisasjonsnr: 948 917 564
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

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		6 097 191	6 097 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		6 577 191	6 577 191
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		6 603 049	6 577 191
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 803	10 424
Sum fordringer		7 803	10 424
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		825 816	730 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		825 816	730 385
Sum omløpsmidler		833 619	740 809
SUM EIENDELER		7 436 668	7 318 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 265 718	2 118 133
Sum opptjent egenkapital	2 265 718	2 118 133
Sum egenkapital	2 268 118	2 120 533
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 217 283	3 341 195
Øvrig langsiktig gjeld	1 879 330	1 853 600
Sum annen langsiktig gjeld	5 096 613	5 194 795
Sum langsiktig gjeld	5 096 613	5 194 795
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	71 937	-8 363
Skyldige offentlige avgifter		458
Annen kortsiktig gjeld		10 576
Sum kortsiktig gjeld	71 937	2 671
Sum gjeld	5 168 550	5 197 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 436 668	7 318 000



Organisasjonsnr: 948 917 564
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

3562 Teglverksveien Borettslag





Til andelseierne i Teglverksveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 11. april 2023 kl. 17:00 i Hotel City.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Teglverksveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Teglverksveien Borettslag
avholdes tirsdag 11. april 2023 kl. 17:00 i Hotel City

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opplåning til vedlikehold

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 27.02.2023
Styret i Teglverksveien Borettslag

Martin Andreas Hauslo/s/ Carina Nilsen/s/ Ruth-Kari Strand/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Andreas Hauslo	Råkollveien 18 C
Styremedlem	Carina Nilsen	Teglverksveien 15 D
Styremedlem	Ruth-Kari Strand	Teglverksveien 15 D
Varamedlem	Eirik Berntsen	Teglverksveien 15 D
Varamedlem	Frøydis Anne Sakshaug	Teglverksveien 15B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ruth-Kari Strand Teglverksveien 15 D

Varadelegert
Ruth-Kari Strand Teglverksveien 15 D

Valgkomiteen

Leif Preben Berthelsen Teglverksveien 15A
Ruth-Kari Strand Teglverksveien 15 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teglverksveien@styrommet.no eller via Vibbo.no.

Vibbo

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.

Generelle opplysninger om Teglverksveien Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Teglverksveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948917564, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
300 1260 1262

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.

Teglverksveien Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid 2022

- Styret har jobbet med å få på plass en avtale for vaktmester tjenester. Her ble det Ren bolig as, de har utført nødvendig vedlikehold fortløpende. Skiftet planker, murt igjen sprekk i vegg, byttet stål dør inn til garasje, åpnet tilstoppet sluk foran garasje og åpnet drenering ved stål trapp.
- Styret inngikk avtale om måke og strø beredskap med Ren bolig.
- Styret inngikk avtale om vask av alle oppganger, dette som et resultat av at ikke alle beboere har vasket i henhold til instruks.
- Alle brannslukkere er byttet, alle brannslanger skal være fjernet og alle skal ha mottatt og montert nytt batteri til brannvarsler.
- Det er avholdt en felles dugnad hvor vi leid inn container og hadde en sosial samling rett i etter kant hvor vi spist pizza.
- Det er kjøpt inn sykkel stativ ute, og noen blomster.
- Styret har tatt opp men Vikefiber skaden de har påført bygge i forbindelse med installasjon av fiber.
- Styret har jobbet med å få på plass muligheten for å fakturere bruk av EI-bil lader.

Styret har startet arbeidet med å få oversikt over vedlikeholdsbehovet. Dette kommer som egen sak på årsmøte



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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Teglverksveien Borettslag.

Lån

Teglverksveien Borettslag har lån i OBOS banken

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % økning av forretningsførerhonoraret.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teglverksveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Teglverksveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Teglverksveien Borettslag

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Sarpsborg, 25. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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.	738 137	631 576	738 137	761 682
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	147 585	242 067	238 813	125 979
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-123 912	-135 506	-139 000	-103 000
Innsk. øremerk. bankkto	-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	23 545	106 561	99 813	22 979
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	761 682	738 138	837 950	784 661

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	833 619	740 809
Kortsiktig gjeld	-71 937	-2 671
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	761 682	738 138



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 122 336	1 122 336	1 122 000	1 178 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 122 336	1 122 336	1 122 000	1 178 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 152	-45 966	-17 526	-17 526
Styrehonorar	4	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-3 875	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-68 945	-67 265	-68 947	-72 392
Konsulenthonorar	6	-15 375	-13 761	-15 000	-16 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-130 804	-136 504	-142 000	-110 500
Forsikringer		-89 765	-79 949	-83 147	-98 741
Kommunale avgifter	8	-191 294	-182 778	-198 065	-194 400
Energi/fyring		-49 507	-31 827	-26 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 520	-133 583	-137 590	-120 000
Andre driftskostnader	9	-130 991	-49 737	-47 800	-125 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-886 902	-822 045	-816 875	-876 709
DRIFTSRESULTAT		235 434	300 291	305 125	301 291
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 738	9 821	11 100	2 100
Finanskostnader	11	-100 587	-68 045	-77 412	-177 412
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 849	-58 224	-66 312	-175 312
ÅRSRESULTAT		147 585	242 067	238 813	125 979
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		147 585	242 067		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 709 691	5 709 691
Tomt		387 500	387 500
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 603 049	6 577 191
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 803	9 424
Andre kortsiktige fordringer		0	1 000
Driftskonto OBOS-banken		482 194	389 616
Sparekonto OBOS-banken		343 621	340 768
SUM OMLØPSMIDLER		833 619	740 809
SUM EIENDELER		7 436 668	7 318 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		2 265 718	2 118 133
SUM EGENKAPITAL		2 268 118	2 120 533
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 217 283	3 341 195
Borettsinnskudd	15	1 853 600	1 853 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 096 613	5 194 795
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 937	-8 363
Skyldige offentlige avgifter		0	458
Annen kortsiktig gjeld		0	10 576
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 937	2 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 436 668	7 318 000
Pantstillelse	17	6 253 600	6 253 600
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 27.02.2023
Styret i Teglverksveien Borettslag

Martin Andreas Hauslo/s/

Carina Nilsen/s/ Ruth-Kari Strand/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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 122 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 122 336

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 152

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 72 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 339, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 620
Andre konsulenthonorarer	-4 755
SUM KONSULENTHONORAR	-15 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 323
Drift/vedlikehold VVS	-1 083
Drift/vedlikehold elektro	-28 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 121
Kostnader dugnader	-445
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 804

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 603
Kommunale avgifter	-136 691
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 294

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 326
Verktøy og redskaper	-11 976
Driftsmateriell	-2 924
Vaktmestertjenester	-26 250
Renhold ved firmaer	-17 588
Snørydding	-13 750
Andre fremmede tjenester	-28 158
Trykksaker	-1 119
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 734
Andre kostnader tillitsvalgte	-339
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-130 991

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	613
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 981
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 144
SUM FINANSINNTEKTER	12 738

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-100 587
SUM FINANSKOSTNADER	-100 587

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	5 709 691
SUM BYGNINGER	5 709 691

Tomten er kjøpt.

Gnr.300/bnr.1260 og 1262

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (skal ikke avskrives)	
Kostpris	480 000
	480 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	480 000

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

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	1 058 805
Nedbetalt i år	123 912
	-3 217 283
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 217 283

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-1 853 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 853 600

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 730

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 853 600
Pantelån	3 217 283
TOTALT	5 070 883

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

Bygninger	5 709 691
Tomt	387 500
TOTALT	6 097 191



INNKOMNE FORSALG

A) Opplåning til vedlikehold

Styret har via OBOS prosjekt AS fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. I den forbindelse har du dukket opp vedlikehold som må tas omgående.

Utdrag rapport

Betongdekket

Det er et støpt betongdekke mellom garasjekjelleren og leilighetene for øvrig. Deler av dette betongdekket er balkongulv i 1. etg. og svalgang utenfor inngangene. Det ble observert flere felter med oppsprekking i betongdekket, samt indikasjoner lekkasjer. Det ble registrert fukt med protimeter på flere steder, og det ble registrert høye verdier de fleste stedene. Det anbefales en helhetlig oppgradering av garasjeanlegget.

Gulvet i garasjeanlegget består av asfalt. Bærelaget (underlaget) for asfalten har store Ujevnheter/ setninger. Asfaltbelegget har tildes store skader/ sår. Dette er utbedret etter hvert som skadene har oppstått. Generelt er gulvet i garasjeanlegget modent for oppgradering.

Teglfasader

Gaviveggene er forblendet med tegl. Det er opplyst at teglfasadene sist ble impregnerert i 2001. Det er registrert stedvis vesentlige skader på fuger og teglstein. Dette er forårsaket av frostsprengning. Det anbefales en grundig gjennomgang rengjøring og oppgradering av teglforblendingene. Teglforblendingene bør også impregneres på nytt.

Balkonger Delvis utkragede balkonger med dekker av betong. Balkongene rekkverk av galvanisert stål, og horisontale bord som er malt. Ballongdekkene er opprinnelig ubehandlet betong. Det er i ettertid lagt fliser eller tremmegulv på de fleste balkongene. Det ble observert en del avflassing og oppsprekking både på overside og underside av balkongene. Balkonger i 1. etg. ligger delvis over garasjekjeller. Det er også observert råteskader på noen rekkverk. Se for øvrig punkt vedr. fukt. Balkongene bør utbedres og belegges med epoxy membran.

Styret ønsker derfor fullmakt fra generalforsamlingen til opplåning av inntil kr 3 millioner kr til prekært vedlikehold.

Komplett vedlikeholdsplan ligger på vibbo.no



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Martin Hauslo Råkollveien 18C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ruth Kari Strand Tegleverksveien 15D

Carina Nilsen Tegleverksveien 15D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Frøydis Ann Sakshaug Tegleverksveien 15B

Eirik Berntsen Tegleverksveien 15D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ruth Kari Strand Tegleverksveien 15D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Carina Nilsen Tegleverksveien 15D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Tegleverksveien Borettslag

Leif Preben Berthelsen
Ruth-Kari Strand



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962920. 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

2015	Byttet til automatsikringer i tavlerom	
2014	Bygget ble malt	
2012	Rehabilitering	Utskifting og etterisolering av samtlige fasader med trekledning og platekledning samt overflatebehandling av all ny og eksisterende kledning.
		Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører samt hovedinngangsdører.
2012	Oppgradering garasjeanlegg	Byttet trapp ned til garasjen. satt inn vinduer og lufteluker i garasjen
2011 - 2012	Fasader	Utskifting og etterisolering av samtlige fasader med trekledning og platekledning samt overflatebehandling av all ny og eksisterende kledning.
		Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører samt hovedinngangsdører.
2010	Ny port og asfaltering	Nytt porttelefonanlegg Ny port til garasjen og asfaltering foran garasjen





3562 Teglverksveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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