



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 483 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 153 930	2 837 954
Sum inntekter		4 153 930	2 837 954
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 481 777	1 144 769
Sum kostnader		1 538 827	1 201 819
Driftsresultat		2 615 103	1 636 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 475	1 258
Sum finansinntekter		4 475	1 258
Annen finanskostnad		2 823 242	1 536 430
Sum finanskostnader		2 823 242	1 536 430
Netto finans		-2 818 767	-1 535 172
Resultat før skattekostnad		-203 664	100 963
Årsresultat		-203 664	100 963
Totalresultat		-203 664	100 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-203 664	100 963
Sum overføringer og disponeringer		-203 664	100 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 600 000	102 600 000
Sum varige driftsmidler		102 600 000	102 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 600 000	102 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		195 148	56 670
Sum fordringer		195 148	56 670
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		836 020	640 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		836 020	640 461
Sum omløpsmidler		1 031 168	697 131
SUM EIENDELER		103 631 168	103 297 131

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		306 134	509 798
Sum opptjent egenkapital		306 134	509 798
Sum egenkapital		396 134	599 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 560 000	61 560 000
Øvrig langsiktig gjeld		41 040 000	41 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		102 600 000	102 600 000
Sum langsiktig gjeld		102 600 000	102 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		291 440	12 650
Leverandørgjeld		343 594	83 541
Skyldige offentlige avgifter			1 142
Sum kortsiktig gjeld		635 034	97 333
Sum gjeld		103 235 034	102 697 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 631 168	103 297 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509796

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 483 352
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TUNVEIEN BORETTSLAG 2
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 821 483 352
TUNVEIEN BORETTSLAG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 153 930	2 837 954
Sum inntekter		4 153 930	2 837 954
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 481 777	1 144 769
Sum kostnader		1 538 827	1 201 819
Driftsresultat		2 615 103	1 636 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 475	1 258
Sum finansinntekter		4 475	1 258
Annen finanskostnad		2 823 242	1 536 430
Sum finanskostnader		2 823 242	1 536 430
Netto finans		-2 818 767	-1 535 172
Resultat før skattekostnad		-203 664	100 963
Årsresultat		-203 664	100 963
Totalresultat		-203 664	100 963
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-203 664	100 963
Sum overføringer og disponeringer		-203 664	100 963



Sum opptjent egenkapital	306 134	509 798
Sum egenkapital	396 134	599 798
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	61 560 000	61 560 000
Øvrig langsiktig gjeld	41 040 000	41 040 000
Sum annen langsiktig gjeld	102 600 000	102 600 000
Sum langsiktig gjeld	102 600 000	102 600 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	291 440	12 650
Leverandørgjeld	343 594	83 541
Skyldige offentlige avgifter		1 142
Sum kortsiktig gjeld	635 034	97 333
Sum gjeld	103 235 034	102 697 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 631 168	103 297 131



Organisasjonsnr: 821 483 352
TUNVEIEN BORETTSLAG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7952

Tunveien Borettslag 2



Velkommen til årsmøte i Tunveien Borettslag 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7952>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tunveien Borettslag 2



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Helge Aamoeth (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Elin Renate Henne er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 52 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Bæverfjord Schanche
- Njoniza Haziri

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammad Naser Ali
- Ruben Guerrero Esquivel



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Renate Henne	Kåre B. Werners Gate 61
Styremedlem	Njoniza Haziri	Kåre B. Werners Gate 69
Styremedlem	Mari Bæverfjord Schanche	Kåre B. Werners Gate 65
Varamedlem	Mohammad Naser Ali	Kåre B. Werners Gate 73
Varamedlem	Ruben S. Guerrero Esquivel	Kåre B. Werners Gate 61

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes 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 Tunveien Borettslag 2

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Tunveien Borettslag 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821483352, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 805

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.

Tunveien Borettslag 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets beretning om arbeid i perioden mai 2023 til mai 2024

Perioden som har vært:

- Antall styremøter avholdt internt i borettslaget har vært 4. Vi har også avholdt ett felles møte med alle tre borettslag der vi diskuterte tilbud på ny tv- og



internettleverandør. Det ble enstemmig vedtatt å gå for Telenor fra 1.7.2024. Styret har videre vært i 3 møter med borettslag 1 om fordeling av kostnader for fjernvarme, og fordeling av felleskostnader samt reklamasjoner i garasjen som styret har blitt orientert om. Vi har møttes sammen hos OBOS i 2 møter.

- Vi har jobbet utrettelig med reklamasjon mot Nordr som hadde installert vannmålerne våre feil. Det var en utrolig lang og utmattende prosess som endelig ble ferdigstilt for både borettslag 2 og 3 i september. Deretter kunne Techem sette i gang med avlesing av hver enkelt beboers forbruk. Styret besluttet at vi skal ha avlesing og a-konto beløp på alt vannforbruk slik at alle beboere betaler for sitt forbruk med første avregning januar 2025. Vi har bedt OBOS om å skille ut beløp for dette fra felleskostnadene slik at det blir synlig på faktura hva som skal gå til vann, i tillegg til fjernvarme slik dere ser i dag.
- Det ble gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad felles mellom alle tre borettslagene.
- Styret har valgt å gjennomføre radonmåling i alle boliger i to måneder i perioden 15.2 til 15.4. Vi venter på analysesvarene pt.
- Norsk brannvern hadde runde i mars, men fikk ikke adgang til 5 av boligene. Dette kommer styret til å følge opp ekstra nøye neste år. Det er et viktig tilsyn.
- Styret oppfordret til dugnad på beising av leegger som ble gjennomført sommeren 2023 av de fleste. Det er fortsatt noen som ikke har beiset og dette er vedlikehold som må gjøres i 2024. Dette følges opp av styret.
- Større vedlikeholdsprosjekter – styret fikk mandat etter ekstraordinær generalforsamling til å inngå kontrakt med entreprenør for beising av fasader og ta opplån for å gjennomføre arbeidet. Vi inngikk kontrakt med entreprenør Hoff og Kristiansen som startet arbeidet i begynnelsen på april og ferdigstiller før 17. mai. Vi vil si at resultatet er meget vellykket.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Ingen større prosjekter planlagt de neste 5 år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økede inntekter for dekning av kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avregning av fjernvarme og kommunale avgifter fra tidligere år.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes at renten på borettslagets lån steg vesentlig i løpet av året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Borettslaget beiser fasadene. Arbeidene vil finansieres ved låneopptak og er ikke budsjettet

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Kommunale avgifter øker vesentlig. Lørenskog kommune har varslet økning av vann og avløpsavgift med 26% og renovasjon med 14%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Det presiseres at avregning av varme er etablert, og vil første gang skje desember 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tunveien Borettslag 2.

Lån

Tunveien Borettslag 2 har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånekr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS03	98207880949	61 560 000,00	30.04.24	314 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,54% flytende rente	5,68%	Ja
OBOS04	98208310860	1 490 729,00	30.04.24	120 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,54% flytende rente	Ukjent	Nei

Lånet på kr 61 560 000,- er det mulig å innbetale individuelt. Dette lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2025 (første avdrag forfaller da).

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

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

NB. Kapitalkostnader reguleres etter den til enhver tid gjeldende rente på borettslagets lån, slik at denne delen av felleskostnadene er variabel.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TUNVEIEN BORETTSLAG 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TUNVEIEN BORETTSLAG 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J2XLC-GLHZV-DE8BK-37X6M-WVX3U-XQSCM



TUNVEIEN BORETTSLAG 2 ORG.NR. 821 483 352, KUNDENR. 7952

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	599 798	498 835	599 798	396 134
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-203 664	100 963	2 201 000	-3 350 015
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-203 664	100 963	2 201 000	-3 350 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	396 134	599 798	2 800 798	-2 953 881

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 031 168	697 131
Kortsiktig gjeld	-635 034	-97 333
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	396 134	599 798



TUNVEIEN BORETTSLAG 2 ORG.NR. 821 483 352, KUNDENR. 7952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 823 242	1 536 430	2 185 980	3 385 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 330 688	1 226 010	1 260 020	1 452 000
Andre inntekter		0	75 514	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 153 930	2 837 954	3 446 000	4 837 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-6 000	-7 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-40 000	-52 000
Revisjonshonorar	5	-7 544	-6 091	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-67 008	-64 423	-65 000	-71 000
Konsulenthonorar	6	-10 334	-7 108	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-190 803	-105 251	-249 000	-268 950
Forsikringer		-114 715	-88 427	-93 000	-85 890
Kommunale avgifter	8	-646 175	-406 136	-430 000	-555 950
Energi/fyring	9	-301 133	-293 865	-200 000	-282 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 463	-75 650	-80 000	-97 200
Andre driftskostnader	10	-54 603	-97 819	-47 000	-36 025
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 538 827	-1 201 819	-1 245 000	-1 477 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 615 103	1 636 135	2 201 000	3 360 000
DRIFTSRESULTAT		2 615 103	1 636 135	2 201 000	3 360 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 475	1 258	0	0
Finanskostnader	12	-2 823 242	-1 536 430	-2 184 000	-3 325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 818 767	-1 535 172	-2 184 000	-3 325 000
ÅRSRESULTAT		-203 664	100 963	83 000	35 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	100 963		
Fra annen egenkapital		-203 664	0		



TUNVEIEN BORETTSLAG 2
ORG.NR. 821 483 352, KUNDENR. 7952

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 600 000	73 600 000
Tomt		29 000 000	29 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		102 600 000	102 600 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		83 798	33 222
Andre kortsiktige fordringer	14	42 067	23 448
Energiavregning	18	69 283	0
Driftskonto OBOS-banken		788 471	593 303
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	860
Sparekonto OBOS-banken		47 549	46 298
SUM OMLØPSMIDLER		1 031 168	697 131
SUM EIENDELER		103 631 168	103 297 131
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	306 134	509 798
SUM EGENKAPITAL		396 134	599 798



10

Tunveien Borettslag 2

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	61 560 000	61 560 000
Borettsinnskudd	17	41 040 000	41 040 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		102 600 000	102 600 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		343 594	83 541
Skyldige offentlige avgifter		0	1 142
Påløpte renter		291 440	12 650
SUM KORTSIKTIG GJELD		635 034	97 333

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 631 168	103 297 131
Pantstillelse	19	102 600 000	102 600 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __. __. 2024

Styret i Tunveien Borettslag 2

Elin Renate Henne

Njoniza Haziri Mari B. Schanche

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	958 420
A-konto fjernvarme	234 370
Kabel-TV	65 448
Garasje	61 200
Ekstra garasje	11 250
Kapitalkostnader på IN-lån	2 643 312
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	179 930
Overført til kapitalkostnader	-2 823 242
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 330 688

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 292, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 544.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 334
SUM KONSULENTHONORAR	-10 334

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 350
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-142 816
Kostnader dugnader	-18 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 803

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

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

Renovasjonsavgift	-79 958
Kommunale avgifter	-566 217
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-646 175

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 392
Fjernvarme	-274 741
SUM ENERGI / FYRING	-301 133

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 223
Vaktmestertjenester	-14 180
Andre fremmede tjenester	-8 038
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 292
Andre kontorkostnader	-466
Bank- og kortgebyr	-2 069
Velferdskostnader	-336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 603

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 251
SUM FINANSINNTEKTER	4 475

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-2 823 242
SUM FINANSKOSTNADER	-2 823 242

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	35 800 000
Kostpris/bokført verdi 2020	37 800 000
SUM BYGNINGER	73 600 000

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.100/bnr.805

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	42 067
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 067

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	306 134
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	306 134

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (OBOS03) IN-lån

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-61 560 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Netbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-61 560 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-61 560 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken (grønt lån) Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	Første avdrag er 30/06-2025
10		4 350
17		5 350
11, 12, 18		5 450
4, 5, 8, 14, 15, 16		5 500
2, 3, 13		5 550
1, 6, 7, 9		5 600

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019	-41 040 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-41 040 000

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-46 874
SUM INNETEKTER	-46 874

KOSTNADER

Fjernvarme	116 157
SUM KOSTNADER	116 157

SUM ENERGIAVREGNING	69 283
----------------------------	---------------

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	41 040 000
Pantelån	61 560 000
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	102 600 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 600 000
Tomt	29 000 000
TOTALT	102 600 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7397561. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.06.24
Selskapsnummer: 7952 Selskapsnavn: Tunveien Borettslag 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Helge Aamoth (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elin Renate Henne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 52 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Mari Bæverfjord Schanche

Njoniza Haziri

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mohammad Naser Ali

Ruben Guerrero Esquivel



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.