



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 837 954	2 089 478
Sum inntekter		2 837 954	2 089 478
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 144 769	1 533 927
Sum kostnader		1 201 819	1 579 567
Driftsresultat		1 636 135	509 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 258	99
Sum finansinntekter		1 258	99
Annen finanskostnad		1 536 430	919 379
Sum finanskostnader		1 536 430	919 379
Netto finans		-1 535 172	-919 280
Ordinært resultat før skattekostnad		100 963	-409 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		100 963	-409 369
Årsresultat		100 963	-409 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 963	-409 369
Sum overføringer og disponeringer		100 963	-409 369



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		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			
Kundefordringer			93 562
Andre fordringer		56 670	102 554
Sum fordringer		56 670	196 116
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 461	580 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 461	580 852
Sum omløpsmidler		697 131	776 968
SUM EIENDELER		103 297 131	103 376 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		509 798	408 835
Sum opptjent egenkapital		509 798	408 835
Sum egenkapital		599 798	498 835
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		12 650	5 566
Leverandørgjeld		83 541	1 066
Skyldige offentlige avgifter		1 142	
Annen kortsiktig gjeld			271 501
Sum kortsiktig gjeld		97 333	278 133
Sum gjeld		102 697 333	102 878 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 297 131	103 376 968



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503731

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 821 483 352
TUNVEIEN BORETTSLAG 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 837 954	2 089 478
Sum inntekter		2 837 954	2 089 478
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 144 769	1 533 927
Sum kostnader		1 201 819	1 579 567
Driftsresultat		1 636 135	509 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 258	99
Sum finansinntekter		1 258	99
Annen finanskostnad		1 536 430	919 379
Sum finanskostnader		1 536 430	919 379
Netto finans		-1 535 172	-919 280
Ordinært resultat før skattekostnad			
		100 963	-409 369
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		100 963	-409 369
Årsresultat		100 963	-409 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 963	-409 369
Sum overføringer og disponeringer		100 963	-409 369



Annen egenkapital	509 798	408 835
Sum opptjent egenkapital	509 798	408 835
Sum egenkapital	599 798	498 835
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	12 650	5 566
Leverandørgjeld	83 541	1 066
Skyldige offentlige avgifter	1 142	
Annen kortsiktig gjeld		271 501
Sum kortsiktig gjeld	97 333	278 133
Sum gjeld	102 697 333	102 878 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 297 131	103 376 968



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



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

Tunveien Borettslag 2

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 7952





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 10. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai 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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Njoniza Haziri 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.

Vedlegg

1. 7952 innkalling til årsmøte.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Renate Henne

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammad Naser Ali
- Ruben S. Guerrero Esquivel



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Kontaktinformasjon

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets beretning om arbeid i perioden juni 2022- april 2023

Mye av styrets arbeid i 22/23 har gått med på oppfølging av reklamasjonssaker mot Nordr.

Helt siden innflyting har vi hatt målere for varmtvann, kaldtvann og fjernvarme. Da Techem i 2021 installerte fjernavlesning for disse målerne ble det oppdaget feil på en del vannmålere. Arbeidet for utbedring har gått sakte, men da disse var ferdigstilt i mai 2022 ble det oppdaget nye feil på fjernvarmemålere. I august var Techem på befarings og kom med rapport om hva som skulle utbedres. Styrene har ukentlig fulgt opp saken for å få fortgang. Forsinkelsene ligger hos Nordr, Seby Kudomaja. Alle tiders rørlegger skal utføre arbeidene, men må ha bestilling fra Kudomaja. Siste oppdatering datert 29.3 er at alle målere skal installeres i 1. etg i alle rekkehus, og vi håper utbedringene igangsettes snarlig etter påske. Fram til dette er utbedret har vi ingen mulighet for avregning per bolig, men dette vil bli satt i gang med en gang utbedringene er ferdigstilt.

Gjennom en delvis godkjent reklamasjon på at hekken vår ikke overlevde vinteren ble det besluttet at vi skulle kjøpe inn ny hekk. Denne ble plantet i mai, og vannet gjennom hele sommeren og utover høsten.

På fellesområdet ble også en del singel byttet ut med gressplen på dugnad, for å få bukt på problemet med at singel spres rundt på fellesområdet. Dette ble gjort høst 2022, og vannet godt fram til vinteren.

Styrelederne i borettslagene har jevnlig møter for å samarbeide:

Agendapunkter har vært fordeling av utgifter fordi borettslag 1 står som mottaker av fakturaer på fjernvarme og vann for alle tre borettslagene. Deretter splitter OBOS på brøk. Vi har diskutert fordeler ved sammenslåing, videoovervåking av avfallssug og bommer ved innkjøringene til fellesområdet ved Tunveien og Kåre B. Werners gate. Vi stemmer over dette gjennom Årsmøtet til garasjen hvis formål er å forvalte fellesområdene.

Vi har gjennom årsmøte i garasjesameiet fått flertall for overnevnte saker, og kan nå igangsette disse. Styret mener spesielt bommer vil gi et mye tryggere fellesområde. Grunnen til at vi ønsker videoovervåking av avfallssug skyldes at avfallssugene blir brukt feil, og styrene til stadighet må ut og ordne opp. Ved store feil har borettslagene selv ansvar, og vi må kontakte Logiwaste i Sverige for å utføre service. Dette kan medføre store kostnader for borettslagene. Vi ønsker dette som en preventiv effekt.

Vi har også tett samarbeid med styret i garasjen, og alle styrelederne har hatt jevnlig møter for å følge opp reklamasjoner på vanninnsig og støtte opp om det viktige arbeidet de gjør.

Fremtidig vedlikehold:

Vi har hatt gjennomført utendørs befarings på fasade. To firma har vært på besøk: Malercompagniet og Christiania Fasade AS. Konklusjonen er sammenfallende, og husene må males på nytt. Anbefaling er i år, men styret vil legge opp en plan for å gjennomføre dette sommeren 2024. «Fasaden har ikke blitt behandlet siden byggedato og har kun den forhåndsbehandlete malingen fra fabrikk. Denne burde males så fort som mulig for å bevare panelet best mulig. Dette materialet er ubehandlet og er av type impregnert materiell. Impregnert materiell er laget for å stå ute i vær og vind da dem er behandlet lengre på fabrikk, men selv om dem er laget for å være ute i vær og vind mer enn det som ikke er behandlet, vil ikke disse kunne stå slik til evig tid. Disse må behandles på lik måte som resten av treverket. Men anbefales å ikke bli gjort 1 året grunnet det høye vanninnholdet i treverket. m dette ikke blir ivaretatt kan disse bli veldig stygge og



oppsprukket og over lengere tid råtne opp.» (Christiania Fasade AS, tilbud mottatt april 2023)

Kostnadsoverslaget fra begge firma er ca. 1.000.000 kroner. Dette arbeidet må gjøres av profesjonelt firma med tanke på sikkerhet og garanti. Slik det er nå har ikke borettslaget økonomi til å gjennomføre i 2023, men for å følge anbefalinger så må vi planlegge det til neste år. Vi har en del egenkapital, men det blir også nødvendig å ta opp litt lån. Neste intervall for maling vil da bli om 10-12 år.

Styrets innstilling videre er at beboere selv vedlikeholder levegger foran og bak husene, ved at vi kjøper inn alt som trengs og at vi setter opp et tidsrom der dette skal utføres i juni 2023. Det vil bli god informasjon om dette nå i løpet av våren.

Hilsen

Elin, Mari og Njoniza



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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.

Selskapet har pr 31.12 599.798 kr i disp.midler.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 299.000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

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 Tunveien Borettslag 2.

Lån

Tunveien Borettslag 2 har lån i OBOS Banken.

OBOS03 Rest hovedstol er 61.560.000. Gjenstående terminer er 328. Annuitetslån med 3,94% flytende rente. Avdragsfritt frem til 30.05.2025.

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 forretningsførerens 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 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. 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

Johan L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZF4BY-JG7ZZ-K2TTW-T10LS-TOBNS-KJ06P



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-01 22:41:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZF4BY-JG7ZZ-K2TTW-T10LS-T0BN8-K106P

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).

Vedlegg 1

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>

13 av 26

7052mmkallingtjarsmote.pdf



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

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			Budsjett 2023
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		498 835	908 204	498 835
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)		100 963	-409 369	-434 303
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		100 963	-409 369	-434 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 798	498 835	64 532
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		697 131	776 969	
Kortsiktig gjeld		-97 333	-278 134	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 798	498 835	



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 536 430	919 348	902 920	2 185 980
Innkrevde felleskostnader	2	1 226 010	1 151 280	1 151 080	1 260 020
Andre inntekter	3	75 514	18 850	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 837 954	2 089 478	2 054 000	3 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 091	-9 323	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-64 423	-62 605	-65 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-7 108	-67 704	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-105 251	-445 227	-299 000	-249 000
Forsikringer		-88 427	-93 241	-86 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-406 136	-319 696	-410 000	-430 000
Energi/fyring	10	-293 865	-396 009	-200 000	-200 000
TV- anlegg/bredbånd		-75 650	-68 898	-72 000	-80 000
Andre driftskostnader	11	-97 819	-71 226	-47 000	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 201 819	-1 579 567	-1 260 000	-1 245 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 636 135	509 911	794 000	2 201 000
DRIFTSRESULTAT		1 636 135	509 911	794 000	2 201 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 258	99	0	0
Finanskostnader	13	-1 536 430	-919 379	-1 228 303	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 535 172	-919 280	-1 228 303	0
ÅRSRESULTAT		100 963	-409 369	-434 303	2 201 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-409 369		
Til annen egenkapital		100 963	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		73 600	
r	14	000	73 600 000
		29 000	
Tomt		000	29 000 000
		102 600	
SUM ANLEGGSMIDLER		000	102 600 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	93 563
Forskuddsbetalte kostnader		33 222	66 844
Andre kortsiktige fordringer	15	23 448	35 710
Driftskonto OBOS-banken		593 303	534 939
Skattetrekkskonto OBOS-banken		860	0
Sparekonto OBOS-banken		46 298	45 913
		697 131	776 969
		103 297	
SUM EIENDELER		131	103 376 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	16	509 798	408 835
SUM EGENKAPITAL		599 798	498 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	61 560	
		000	61 560 000
		41 040	
Borettsinnskudd		000	41 040 000
		102 600	
SUM LANGSIKTIG GJELD		000	102 600 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 541	1 066
Skyldige offentlige avgifter	18	1 142	0



11

Tunveien Borettslag 2

Påløpte renter	12 650	5 566
Annen kortsiktig gjeld	0	271 501
SUM KORTSIKTIG GJELD	97 333	278 134

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 297	103 376 969
	131	

Pantstillelse	19	102 600 00	102 600 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.02.2023
Styret i Tunveien Borettslag 2

Elin Renate Henne

Njoniza Haziri

Mari B. Schanche

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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Vedlegg 1

17 av 26

7952 innkalling til årsmøte.pdf



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	878 640
A-konto fjernvarme	246 072
Kabel-tv	63 498
Garasje	32 400
Ekstra garasje	5 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 357 587
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	178 843
Overført til kapitalkostnader	-1 536 430
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 226 010

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	1 875
Etterfakturering vedr TV/bredbånd	3 439
Oppgjør forsikring fra 2021	40 500
Mangel på betalt mva ASSA abloy 2021	29 700
SUM ANDRE INNTEKTER	75 514

NOTE: 4**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 854, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 091.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 608

SUM

KONSULENTHONORAR	-7 108
-------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 700
Egenandel forsikring	-1 620
Kostnader dugnader	-6 161

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 251
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-77 078
Kommunale avgifter	-329 058

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER	-406 136
-----------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-293 865
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-293 865
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 375
Container	-12 719



Verktøy og redskaper	-412
Driftsmateriell	-957
Vaktmestertjenester	-55 829
Renhold ved firmaer	-12 500
Andre fremmede tjenester	-7 215
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 854
Andre kontorkostnader	-144
Bank- og kortgebyr	-2 085
Velferdskostnader	-727
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 819

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	385
SUM FINANSINTEKTER	1 258

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 536 430
SUM FINANSKOSTNADER	-1 536 430

NOTE: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	23 448
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 448

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	509 798
Egenkapital fra IN tidligere år	
Reduksjon EK fra IN	



SUM ANNEN EGENKAPITAL **509 798**

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (grønt lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

	-61 560	
	000	
Opprinnelig 2020	0	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-61 560 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-61 560 000**

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 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		5 400
17		6 600
11, 12, 18		6 750
4, 5, 8, 14, 15, 16		6 800
2, 3, 13		6 850
1, 6, 7		6 900
9		6 950

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk **-860**



Skyldig arbeidsgiveravgift	-282
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 142

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. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninge	
r	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 **31.08** og **28.02** 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.23

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>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Njoniza Haziri 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elin Renate Henne

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mohammad Naser Ali

Ruben S. Guerrero Esquivel

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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