



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 431 858
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 058 579	757 657
Sum inntekter		1 058 579	757 657
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Annen driftskostnad		1 971 108	362 569
Sum kostnader		2 016 748	362 569
Driftsresultat		-958 169	395 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 149	481
Sum finansinntekter		5 149	481
Annen finanskostnad		43 056	
Sum finanskostnader		43 056	0
Netto finans		-37 907	481
Resultat før skattekostnad		-996 076	395 569
Årsresultat		-996 076	395 569
Totalresultat		-996 076	395 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-996 076	395 569
Sum overføringer og disponeringer		-996 076	395 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 000
Andre fordringer		83 193	107 606
Sum fordringer		83 193	123 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		612 117	397 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		612 117	397 142
Sum omløpsmidler		695 310	520 748
SUM EIENDELER		695 310	520 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			508 530
Udekket tap		487 546	
Sum opptjent egenkapital		-487 546	508 530
Sum egenkapital		-487 546	508 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 157 586	
Sum annen langsiktig gjeld		1 157 586	0
Sum langsiktig gjeld		1 157 586	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 181	
Leverandørgjeld		1 190	2 173
Annen kortsiktig gjeld		9 900	10 045
Sum kortsiktig gjeld		25 271	12 218
Sum gjeld		1 182 857	12 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 310	520 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516439

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 431 858
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 927 431 858
TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 058 579	757 657
Sum inntekter		1 058 579	757 657
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	
Annen driftskostnad		1 971 108	362 569
Sum kostnader		2 016 748	362 569
Driftsresultat		-958 169	395 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 149	481
Sum finansinntekter		5 149	481
Annen finanskostnad		43 056	
Sum finanskostnader		43 056	0
Netto finans		-37 907	481
Resultat før skattekostnad		-996 076	395 569
Årsresultat		-996 076	395 569
Totalresultat		-996 076	395 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-996 076	395 569
Sum overføringer og disponeringer		-996 076	395 569



Organisasjonsnr: 927 431 858
TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			16 000
Andre fordringer		83 193	107 606
Sum fordringer		83 193	123 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		612 117	397 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		612 117	397 142
Sum omløpsmidler		695 310	520 748
SUM EIENDELER		695 310	520 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			508 530
Udekket tap		487 546	



Sum opptjent egenkapital	-487 546	508 530
Sum egenkapital	-487 546	508 530
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 157 586	
Sum annen langsiktig gjeld	1 157 586	0
Sum langsiktig gjeld	1 157 586	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 181	
Leverandørgjeld	1 190	2 173
Annen kortsiktig gjeld	9 900	10 045
Sum kortsiktig gjeld	25 271	12 218
Sum gjeld	1 182 857	12 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	695 310	520 748



Organisasjonsnr: 927 431 858
TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1980

Tyrihellinga Boligsameie Bk 1



Velkommen til årsmøte i Tyrihellinga Boligsameie Bk 1

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 18:00, Begby klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tyrihellinga Boligsameie Bk 1



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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at rådgiver i OBOS leder møte

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og som protokollvitner blir valgt på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årsunderskuddet fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres fra opptjent egenkapital

Vedlegg
1. Innkalling.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solveig Annita Kynningsrud,	på valg i 2025	Regimentveien 83
Styremedlem	Ulrik Larsen Alfredsen,	på valg i år	Regimentveien 15
Styremedlem	Anne Margrethe Hansen,	på valg i 2025	Regimentveien 1
Varamedlem	Knut Arnor Jamt,	på valg i år	Regimentveien 17
Varamedlem	Znar Zahraee,	på valg i år	Regimentveien 69

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 Tyrihellinga Boligsameie Bk 1

Sameiet består av 42 seksjoner.

Tyrihellinga Boligsameie Bk 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927431858, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

603 316

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tyrihellinga Boligsameie Bk 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2023.

Østfold malerteam, malt bygninger ett strøk.

Dugnad gjennomført 24.06.-23

Befaringer iht. malerarbeid.

7 styremøter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er budsjettert for lite innkrevde felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettert med malerarbeider i 2023 og høyere utgifter til medikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var budsjettert med et målerlån på 1 200 000.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, -996 076 og foreslås ført fra opptjent egenkapital og udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -487 546.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak, et målerlån på kr 1 200 000 som ble tatt opp 30.06.23 og en økning av felleskostnader på 5 % samt en økning på kategori mediakostnader (en egen kategori under felleskostnadene) på 50%, begge økningene gjelder fra 01.02.24

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 16 000 til vedlikehold som omfatter ventilasjonsanlegget, den årlig service og utgifter i forbindelse med dugnad.

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. Sameiet har budsjettet med 6 000 til strømutfgifter til fellesareal, mot fjorårets 7 540.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tyrihellinga Boligsameie Bk 1. Det er budsjettet med 207 000 i 2024 mot fjorårets virkelige 188 234.

Lån

Tyrihellinga Boligsameie Bk 1 har lån i OBOS banken. Lånet ble tatt opp for å dekke malerarbeid av hele sameiet i 2023. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning på felleskostnadene og 50% på mediakostnader fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tyrihellinga Boligsameie Bk 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tyrihellinga Boligsameie Bk 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets 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.

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Innkalling.pdf



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>.

Sarpsborg, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1 ORG.NR. 927 431 858, KUNDENR. 1980

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 544	641 657	762 000	1 173 000
Andre inntekter	3	35	116 000	12 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 058 579	757 657	774 000	1 173 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	-7 000	-6 000
Styreonorar	5	-40 000	0	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-8 250	-8 700	-7 500
Forretningsførerhonorar		-90 525	-46 024	-87 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-4 063	-10 011	-6 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-1 333 705	-12 000	-80 000	-16 000
Forsikringer		-188 234	-102 339	-113 000	-207 000
Energi/fyring		-7 540	-7 484	-5 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 052	-105 736	-111 000	-236 000
Andre driftskostnader	9	-114 990	-70 725	-36 000	-118 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 016 748	-362 569	-493 700	-747 300
DRIFTSRESULTAT		-958 169	395 088	280 300	425 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 149	481	0	0
Finanskostnader	11	-43 056	0	0	-83 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 907	481	0	-83 500
ÅRSRESULTAT		-996 076	395 569	280 300	342 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	395 569		
Fra opptjent egenkapital		-508 530	0		
Udekket tap		-487 546	0		



TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1 ORG.NR. 927 431 858, KUNDENR. 1980

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 867	26 491
Kundefordringer		0	16 000
Forskuddsbetalte kostnader		79 326	81 115
Driftskonto OBOS-banken		511 819	397 142
Sparekonto OBOS-banken		100 298	0
SUM OMLØPSMIDLER		695 310	520 748
<hr/>			
SUM EIENDELER		695 310	520 748
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	508 530
Udekket tap	12	-487 546	0
SUM EGENKAPITAL		-487 546	508 530
 GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 157 586	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 157 586	0
 KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 900	10 045
Leverandørgjeld		1 190	2 173
Påløpte renter		7 195	0
Påløpte avdrag		6 986	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 271	12 218
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		695 310	520 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.03.2024
Styret i Tyrihellinga Boligsameie BK 1



Solveig Annita Kynningsrud /s/ Ulrik Larsen Alfredsen /s/ Anne Margrethe Hansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 768
Kabel-TV	160 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 058 544

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
SUM KONSULENTHONORAR	-4 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Østfold Maler Team AS - Maling av bygningsmassen.	-1 340 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 340 000
Egenandel forsikring - 2022 kostnad viderefakturert	12 000
Kostnader dugnader	-5 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 333 705

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Snørydding	-106 500
Andre fremmede tjenester	-1 267
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Gaver	-700
Bank- og kortgebyr	-2 712
Velferdskostnader	-1 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 990

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 851
Renter av sparekonto i OBOS-banken	298
SUM FINANSINNTEKTER	5 149

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 056
SUM FINANSKOSTNADER	-43 056

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 200 000
Nedbetalt i år	42 414
	-1 157 586
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 157 586



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7957804. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-Utvendig maling av alle boenhetene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 1980 Selskapsnavn: Tyrihellinga Boligsameie Bk 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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