



Årsmøte 2022

7952 Tunveien Borettslag 2

Til andelseierne i Tunveien Borettslag 2

Velkommen til generalforsamling, 08 juni 2022 kl. 18:00 Lørenskog hus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tunveien Borettslag 2 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Tunveien Borettslag 2
avholdes 08 06 2022 kl. 1800 i Lørenskog hus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret kr 50.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utrede muligheter for solcellepaneler i borettslaget
- B) Utrede muligheter for sammenslåing av borettslag
- C) Levegg av tre

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 19.05.2022
Styret i Tunveien Borettslag 2

Elin Renate Henne Misbah Arshad Njoniza Haziri Mari Bæverfjord Schanche

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Leder | Elin Renate Henne | Kåre B. Werners Gate 61 |
| Styremedlem | Misbah Arshad | Kåre B. Werners Gate 79 |
| 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 | Sofie Kuipers | Kåre B. Werners Gate 63 |

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner.

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 med følgende adresse:

Kåre B. Werners Gate
55-89 (oddetall)

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets beretning siden generalforsamling 2021.

Juni 2021

Oppstart med gjerde, levegger og plattinger. Arbeidet utført av Bygårdsservice. Reklamasjoner styret i borettslag 2 overtok ansvaret for etter avtale med Garasjesameiet: Garasjeport og vanninnsig. Vi startet prosessen med dokumentering og saksbehandling i boligbasen.

Har hatt befaring for å legge tak over pergola i 3. etg. Men ingen seriøse tilbud.

Avfallssuget- dialog med kommunen om oppstart, grensesnitt for ansvar og pålegg om å inngå serviceavtale med Logiwaste.

Juli

Styrene i alle 3 borettslag besluttet å inngå en avtale **med P-Service for kontroll av fellesområdet og gjesteparkering**. Feilparkerte biler vil få bøter. Det er ikke tillatt å parkere inne på tunet, og det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen. Det vil bli gitt kontrollsanksjoner ved ikke gyldig parkering.

Får man gjester kan man registrere disse via en nettside.

For å unngå unødvendig kjøring inne på tunet vil det bli satt opp steiner for å sperre for bilkjøring mellom rekke 3/4 og 4/5 i tillegg til ved blokkene.

August

Reklamasjoner.

1. Garasjeporten mener vi er underdimensjonert i forhold til garasjens størrelse. Vi har hatt diverse servicer, reparasjoner og utfordringer med den siden overlevering. Dette ser vi på som en mangelfull leveranse og vi krevde Nordr for utgifter til ny port. Vi valgte å hyre advokat fordi vi ikke kom noen vei på egenhånd, vi har dekning til rettslige utgifter gjennom Tryg forsikring. Vi bestilte en ny, mye mer solid port i samarbeid med leverandør med levering i september.

2. Vanninnsiget er også meldt inn som reklamasjon flere ganger og forsøkt utbedret av Seby med varierende hell. Vi hadde ett års befaring sammen med Seby som skulle se på ytterligere utbedringer av dette.

3. Hekkene. Vi har fått avvist reklamasjon på hekkene som dessverre ikke tålte den harde vinteren. Styret jobber videre med den reklamasjonen, da vi ikke har fått tilstrekkelig

informasjon om vedlikehold som de holder oss ansvarlige for. Uavhengig av utfallet undersøker vi alternativer for en mer robust hekk som kan plantes som erstatning.

September.

Vanninnsiget ble utbedret i september.

Den nye garasjeporten ble installert.

Reklamasjon hekk forlikt, utbetalt kr. 17.500- styret besluttet å kjøpe ny hekk og plante på dugnad for å spare penger.

Desember

Inngikk avtale med anticimex på skadedyrforebygging etter at beboere har meldt inn besøk av mus på terrassen i sommer.

Julegrantenning og utdeling av godteposer til barna.

Styreleder har hatt jevnlig dialog med styreledere i borettslag 1 og 2 for å fordele ansvar for oppfølging av felles avtaler og fordeling av kostnader etter riktig brøk. Vi har snakket om sammenslåing, men dette er noe som må stemmes over i hvert borettslag før man kan starte prosessen og det kan ta tid. Styret i borettslag 1 og 2 er veldig positivt innstilte til å utrede prosessen da vi utelukkende ser fordeler av å være samlet, derav også forslag som skal stemmes over.

2022

Januar.

Anticimex plasserte ut tre bokser på fellesområdet for å fange skadedyr og foretar inspeksjon med rapport til styre.

Februar.

Inngått avtale med norsk brannvern.

Bestilt ny hekk fra Viken landskap. Etter anbefalinger landet avgjørelsen på bøk som skal være en hardfør plante.

Mars:

Reklamasjon på vegne av borettslag 2 og 3: Oppfølging av Techem som må inn og utbedre feil i 10 rekkehus for å kunne programmere fjernavlesing for varme og vann. Det har vært omfattende oppfølging av beboere som ikke er hjemme på avtalte tidspunkter, Techem har vært her på mange bomturer og det har skapt mye frustrasjon for styret å skulle bruke fritid på denne type oppfølging. Det er vi ennå ikke i mål med, alle utbedringer må skje før fjernavlesing kan starte.

Mai:

Norsk brannvern på kontrollrunde i borettslaget. Venter på rapport.

Vårdugnad. Vi opplevde en god oppslutning og en fantastisk innsats fra beboere den 4. mai og det er styret takknemlige for. Det ble luket, raket, ryddet, kostet, vasket og gjort rent og pent til 17. mai.

Oppdatering av rammeavtale med Bygårdsservice- lusing, vanning, trappevask i blokkene og tunhuset økes til to ganger pr. uke mellom oktober og april.

Inngått serviceavtale med Logiwaste for avfallssugene på vegne av alle tre borettslagene. Jobbet med å organisere forberedelser til planting av ny hekk. Tusen takk til alle beboere som gjorde en formidabel jobb med å grave renner så det gikk fort og greit for oss i styret å plante ny hekk. Håper alle blir fornøyde!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 089 478.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 579 567.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 409 369 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr -409 369.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 498 835 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 363 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tunveien Borettslag 2.

Lån

Tunveien Borettslag 2 har lån i OBOS Banken.

Annuitetslån med flytende renter på 2,1%. Gjenstående 337 terminer.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tunveien Borettslag 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tunveien Borettslag 2.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-25 15:11:59 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

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

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. | | | | |
| 01.01. | 908 204 | 132 903 | 908 204 | 498 835 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -409 369 | 775 301 | 996 421 | 732 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 31 500 000 | 0 | 0 |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd | | 21 000 000 | | |
| | | -37 800 | | |
| Kjøp av bygg | | 000 | | |
| | | -14 700 | | |
| Kjøp av tomt | | 000 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -409 369 | 775 301 | 996 421 | 732 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. | | | | |
| 31.12. | 498 835 | 908 204 | 1 904 625 | 1 230 835 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|------------------|----------|---------|
| Omløpsmidler | 776 969 | 918 658 |
| Kortsiktig gjeld | -278 134 | -10 454 |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 498 835 | 908 204 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 919 348 | 790 990 | 923 460 | 902 920 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 151 280 | 895 748 | 975 540 | 975 080 |
| Andre inntekter | 3 | 18 850 | 180 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 089 478 | 1 866 738 | 1 899 000 | 1 878 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -2 820 | -2 820 | -6 000 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -20 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 323 | -6 988 | -7 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -62 605 | -60 870 | -63 000 | -65 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -67 704 | -3 488 | -10 000 | -45 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -445 227 | -14 888 | -175 000 | -363 000 |
| Forsikringer | | -93 241 | -49 607 | -104 659 | 0 |
| Kommunale avgifter | 9 | -319 696 | -72 921 | -218 000 | -250 000 |
| Energi/fyring | 10 | -396 009 | 0 | -180 000 | -280 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -68 898 | -53 632 | -86 400 | -72 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -71 226 | -15 485 | -15 700 | -15 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 579 567 | -300 699 | -902 579 | -1 146 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | | | | |
| | | 509 911 | 1 566 039 | 996 421 | 732 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | | | | |
| | | 509 911 | 1 566 039 | 996 421 | 732 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 99 | 385 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -919 379 | -791 124 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -919 280 | -790 739 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | | | | |
| | | -409 369 | 775 301 | 996 421 | 732 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 775 301 | | |

Fra annen egenkapital

-409 369

0

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

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------|----------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 73 600 000 | 73 600 000 |
| Tomt | | 29 000 000 | 29 000 000 |
| | | 102 600 | |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 000 | 102 600 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 93 563 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 66 844 | 63 521 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 35 710 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 534 939 | 809 323 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 45 913 | 45 814 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 776 969 | 918 658 |
| | | 103 376 | |
| SUM EIENDELER | | 969 | 103 518 658 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 18 * | | | |
| 5000 | | 90 000 | 90 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 408 835 | 818 204 |
| SUM EGENKAPITAL | | 498 835 | 908 204 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 61 560 000 | 61 560 000 |
| Borettsinnskudd | 18 | 41 040 000 | 41 040 000 |
| | | 102 600 | |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 000 | 102 600 000 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 066 | 8 617 |
| Påløpte renter | | 5 566 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 271 501 | 1 836 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 278 134 | 10 454 |

| | | 103 376 | |
|---------------------------------|----|----------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 969 | 103 518 658 |
| | | 102 600 00 | |
| Pantstillelse | 20 | 0 | 102 600 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 19.05.2022
Styret i Tunveien Borettslag 2

Elin Renate Henne

Misbah Arshad

Njoniza Haziri

Mari Bæverfjord Schanche

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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 | 175 728 |
| Kabel-tv | 62 412 |
| Garasje | 32 400 |
| Ekstra garasje | 2 100 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 915 748 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 3 600 |
| Overført til kapitalkostnader | -919 348 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 151 280 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Garasjeleie | 1 350 |
| Reklamasjon hekk | 17 500 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 18 850 |

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 2020/2021, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -40 500 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 454 |
| Techem | -15 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -67 704 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -277 520 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 583 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 296 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 906 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -2 483 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -2 750 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -120 399 |
| Egenandel forsikring | -17 600 |
| Kostnader dugnader | -2 691 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -445 227 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -168 291 |
| Renovasjonsavgift | -87 355 |
| Kommunale avgifter | -64 050 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -319 696 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Fjernvarme | -396 009 |
| SUM ENERGI / FYRING | -396 009 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------|---------|
| Vaktmestertjenester | -57 032 |
| Andre fremmede tjenester | -7 181 |

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 300 |
| Andre kontorkostnader | -812 |
| Telefon, annet | -1 052 |
| Porto | -312 |
| Bank- og kortgebyr | -1 039 |
| Velferdskostnader | -498 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -71 226 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 99 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 99 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -919 348 |
| Renter på leverandørgjeld | -31 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -919 379 |

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**

| | |
|---|---------------|
| Utlegg skadesaker | 30 400 |
| Avregningskonto IN-lån | 5 310 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 35 710 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Opptjent egenkapital | 408 835 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 0 |
| Egenkapital fra IN 2021 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 408 835 |

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(OBOS03) IN-lån**

Rentesatsen pr. 31.12: 2,10%, løpetid 30 år

| | | |
|--------------------------------------|---------|--------------------|
| | -61 560 | |
| Opprinnelig | 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 0 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| 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 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025 | Første avdrag er 30/06- 2025 |
|---------------------|--|---------------------------------|
| 10 | | 7 400 |
| 17 | | 9 100 |
| 11, 12, 18 | | 9 250 |
| 4, 5, 8, 14, 15, 16 | | 9 300 |
| 2, 3, 13 | | 9 400 |
| 1, 6, 7 | | 9 500 |
| 9 | | 9 550 |

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader | -270 883 |
| Renter | -618 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -271 501 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 41 040 000 |
| Pantelån | 61 560 000 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 0 |
| TOTALT | 102 600 001 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Sak A) Utrede muligheter for solcellepaneler i borettslaget
Forslagstiller: Elin Renate Henne**Beskrivelse:**

Strøm blir dyrere og vi trenger bærelraftige, grønne løsninger i fremtiden. Vårt borettslag er nytt og vi burde se etter muligheter for å drifte kostnadseffektivt. Ett tiltak kan være å benytte seg av solcellepaneler for å forsyne beboere med strøm, og på sikt kunne selge overskudd og få inntekt til borettslaget. Det finnes ulike støtteordninger man kan søke om tilskudd for utbygging, Enova bidrar med 47.500kr hvis Lørenskog kommune godkjenner solcellepaneler i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Undersøke muligheter i Lørenskog kommune for å sette opp solcellepanel på takene i borettslaget. Hvis positivt: søke om støtte fra Enova og lage en plan for installasjon.

Sak B) Utrede muligheter for sammenslåing av borettslag.
Forslagsstiller: Elin Renate Henne**Beskrivelse:**

I dag består Tunveien borettslag av tre ulike selskaper. Vi betaler ut styrehonorar til alle tre borettslag på 135.000 i året. I tillegg må hvert borettslag betale OBOS for hver sin forretningsførsel, som for borettslag 2 er på 60.000 kr i året alene.

Når det gjelder regninger fra kommunen på avgifter, samt kostnader for fjernvarme og varmt vann så kommer disse på store samlefaktura inn til borettslag 1. Det vil igjen si at det kreves mye jobb å dele de opp etter brøk i henhold til hvor mye hvert borettslag skal betale og viderefakturere korrekt til borettslag 2 og 3. Den jobben må vi betale OBOS ekstra for å gjøre. Ulempene dette medfører i manglende oversikt, høye utgifter og ekstra arbeid for flere mennesker mener vi det er fornuftlig å gjøre noe med. Vi ønsker å starte utredning av muligheter for å bli slått sammen til ett borettslag som kan jobbe for fellesskapet og bruke pengene fra felleskostnadene til fordel for alle beboere, og spare mange tusen i unødvendige honorarer.

Dette må stemmes over i hvert enkelt borettslag og krever alminnelig flertall for at vi skal kunne starte prosessen. Det vil kunne ta et par år før alt det juridiske og praktiske er i orden.

Forslag til vedtak:

Starte prosessen med å utrede muligheter for sammenslåing av borettslagene i Tunveien.

Sak C) Levegg av tre**Forslagsstiller: Behrooz M. Langseth****Beskrivelse:**

Vi i 71 ønsker å ta opp en sak vi har ønsket å gjøre en stund.

Vi ønsker å kunne fått gjort dette tiltaket:

Satt opp en levegg på siden av nedfarten til garasjen (gjørne lik/eller som vi kan bli enige om, som på forsiden mot lekeplassen/sitteområde). Dette kan nesten regnes som en forlengelse av veggen av tre som allerede er satt opp fra forsiden av garasjen mot fellesområde.

Det er flere grunner til hvorfor vi ønsker dette;

- Vi har foreløpig små barn og når de blir eldre så vil de nok leke mye ute i hagen med trampoline etc. og det er fare for at de klatrer over muren.
- Lyden til garasjen er sjenerende når det er mye trafikk når vi sitter ute.

Vi har forståelse for at dette ikke er et allment problem for hele område og vi forventer ikke at fellesskapet skal betale for det. Vi ønsker derfor å få mulighet til å betale for å sette opp dette selv.

Hvis vedtaket blir fattet så gjør vi det selvsagt etter byggeforskrifter, utbredelse og etter det styret samlet har blitt enige om.

Kan gjerne også forklare bedre hvis noe er uklart.

Behrooz og Jannicke Malaekéh Langseth

Behrooz kan kontaktes 90476656 for eventuelle spørsmål.

Forslags til vedtak

Sette opp en levegg av tre på vår side av nedfarten til garasjen.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på mail: tunveien2@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Parkering driftes av Tunveien garasjesameie.

Nøkler/skilt

Bestilles hos Telemarkskilt, ikke obligatorisk, men ønskelig med like. Bestilles <https://telemarkskilt.no/produkter/postkasseskilt/psks-standard/1-standard-hvit>
Rabattkode: TUNVEIEN2020 gir 10% rabatt

For å bestille nøkler, ta kontakt med OBOS på [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

[Under dette avsnittet kan det kommenteres om spesielle forhold i boligselskapet]

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

7952 Tunveien Borettslag 2

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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