

# Årsrapport fra styret for driftsåret 2022

Informasjon til beboere og aksjonærer i Tvesteråsen Eiendom AS

Styret i Tvesteråsen Eiendom AS leverer med dette sin årlige rapport om tiltak og hendelser siste driftsår. Styrets oppgaver er å drifte og vedlikeholde fellesområdet og garasjehuset for aksjonærer og beboere i tillegg til å sikre og ivareta en forsvarlig og trygg økonomistyring av selskapets midler på vegne av aksjonærene.

Driftsåret 2022 har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset.

Det har blitt omsatt 8 eiendommer gjennom året; 3 leiligheter og 5 rekkehus. **Vi benytter anledningen til å ønske nye aksjonærer og beboerne velkommen til Tvesteråsen – vårt deilige sted å bo. Relevant informasjon om Tvesteråsen finnes på [www.tveterasen.no](http://www.tveterasen.no)**

## OPPSUMMERING AV 2022:

### Styret

Et nytt styre ble valgt på selskapets generalforsamling i mars, som pga. situasjonen rundt Covid-19 ble avholdt i en forenklet utgave uten fysisk oppmøte.

Styret har i 2022 hatt en delt sammensetning av kjønn, forskjellig ekspertise og fordelt alderssammensetning. Samtlige styremedlemmer har fått tildelt egne operative ansvarsområder og retningslinjer for dokumentasjon, avtaler etc. for å forenkle overføring til fremtidige styremedlemmer.

Styret har avholdt 7 styremøter og 6 befaringer på området, samtidig som styremedlemmene har hatt jevnlige arbeidsmøter i mindre grupper gjennom året.

### Økonomi

Driften av selskapet i 2022 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Styret har investert i en helhetlig oppgradering av lekeplassen på området vårt ettersom eksisterende apparater var gamle og strøk på sikkerhetstest. Vedlikehold og oppgradering av det øvrige fellesarealet er gjennomført etter behov. Det er foretatt nødvendige investeringer og oppgraderinger i driftsmidler. Det er også investert videre i et omfattende forberedende prosjekt for rehabilitering av garasjehuset. Økonomien i selskapet ved utgangen av året er god.

### Regnskapsfører og revisor

Selskapet og styret er meget godt fornøyd med arbeidet Solid Økonomi AS v/Gurid Bonsaksen gjør som regnskapsfører, hun er engasjert av selskapet for å ivareta våre regnskaps- og faktureringsoppgaver. Gurid er også aksjonær og bor på området.

Styret i samarbeid med regnskapsfører ivaretar øvrige forretningsføreroppgaver.

Boligsameiet Olav Nygards veg 212-214-216, som for øvrig har eget styre, har også egen forretningsfører.

Revisor har for driftsåret 2022 ingen negative kommentarer til driften av Tvesteråsen Eiendom AS. Av hensyn til våre aksjonærer og eksterne samarbeidspartnere har styret valgt å opprettholde vår avtale med revisor, selv om dette ikke er lovpålagt et selskap av vår størrelse ifølge aksjeloven

### **Vaktmester**

Vaktmester er ansatt i en 50% stilling og har ansvar for vedlikehold og tilsyn av fellesareal og garasjehuset.

Grunnet redusert stilling for vår faste vaktmester i 2022 har styret benyttet vikar samt innleide tjenester fra Frode Gran Service for å dekke opp de viktigste oppgavene.

Ta kontakt på [styret@tveterasen.no](mailto:styret@tveterasen.no) ved spørsmål knyttet til feiing, brøyting og strøing på området.

### **Oppgradering av lekeplassen**

2022 ble året der vi endelig kunne iverksette nesten full oppgradering av lekeplassen vår. Bakgrunnen for oppgraderingen var rapport fra Lekeplassinpektørene fra 2019, der flere av lekeapparatene og underlaget på den eksisterende lekeplassen ble underkjent. Valget stod mellom å stenge lekeplassen permanent eller oppgradere iht gjeldende krav.

Etter å ha holdt befaringer med ulike tilbydere første kvartal 2022 sendte styret søknad om støtte for prosjektet til DNB Sparebankstiftelsen. Sommeren 2022 fikk vi innvilget kr 200.000,- i støtte. Med innvilget støtte fortsatte prosessen for å få til en så god utforming som mulig med hensyn til omfang, materialvalg og type apparater. Basert på erfaring, pris og referanser ble selskapet Claussen & Heyerdahl valgt til å gjennomføre oppgraderingen.

Parallelt gjennomførte vi en minidugnad på eksisterende lekeplass. Nytt lekehus ble vasket, grunnet og malt med god innsats fra beboere og styret. Den gamle lekebilen ble vasket og pusset, underlaget/bakken på lekeplassen ble klargjort og ordnet i påvente av utbedring. Takk til alle som bidro!

I oktober/november ble gamle lekeapparater demontert og det første nye utstyret montert. Bark som fallunderlag ble lagt både under klatrestativ og rundt lekehuset. På grunn av vedvarende regn og vått underlag måtte montering av de siste små lekeapparatene og legging av ferdigplenen utsettes til våren 2023.

En komité er i gang med å planlegge åpningsfest for barna på Tvesteråsen. Dato kommuniseres senere, men det blir i månedskiftet mai/juni, et par uker etter at siste montering er utført. Vi håper at lekeplassen fremover vil stimulere til fin, aktiv lek og gi masse glede!

### **Adventsmarkering**

Tvesteråsens gode tradisjon med å arrangere julegrantenning 1. søndag i advent var også denne gang et hyggelig arrangement med stor oppslutning av både store og små, trass i ruskete vær for anledningen. Bøler Skoles aspirantkor underholdt med

flott sang og vår lokale trubadur loset oss lekent gjennom showet, som for første gang også inneholdt vakre bidrag fra Tvesteråsens gryende popstjerne, Vilja Stensrud. Takk igjen til alle involverte!

### **Trafikksikkerhet og kjøring på området**

Styret har i lengre tid jobbet for at fortauet mellom Tvesteråsen- og Holtet barnehage må avgrenses fysisk, etter at både barn og voksne ved gjentatte anledninger har opplevd trafikkfarlige situasjoner nettopp her. Sent i høst ble endelig en bom satt opp av Oslo Kommune, og vi er svært tilfredse med at biler/vareleveringer ikke lenger kan bruke dette fortauet som gjennomkjøring til Tvesteråsen. Bommen har universalnøkkel og kan åpnes av brøytebiler/utrykningskjøretøy ved behov.

Styret har også etablert en arbeidsgruppe som jobber frem tiltak som kan gi ytterligere bedring av trafikksikkerheten på veiene våre. I første omgang vil det tilkomme flere nye fartshumper i 2023.

### **Garasjehuset**

Dagens styre som ble valgt etter generalforsamlingen 2022, besluttet å videreføre arbeidet som var gjort av det forrige styret med den samme konsulentbistanden. Første halvår i 2022 ble en rekke entreprenører kontaktet i forkant av en tilbudsinnbydelse på rehabiliteringen. En tilbudsinnbydelse ble sendt ut i slutten av juni med svarfrist 27.9.2022. Styrets plan var å forhandle videre med én eller to entreprenører basert på de innkomne tilbudene, og deretter legge frem en innstilling på et aksjonærmøte i forkant av generalforsamling 2023, evt. en ekstraordinær generalforsamling.

Det viste seg imidlertid utfordrende å vurdere tilbudene opp mot hverandre pga. store avvik i pris og den metodikk tilbyderne ville benytte for å rehabilitere garasjen. Styret har i ettertid fått verifisert at tilbudsmaterialet som ble sendt ut ga grunnlag for ulik forståelse og vurdering av omfanget hos leverandørene. Flere av leverandørene som har besvart, har i tillegg tatt en rekke forbehold og vært utydelige på mengdeangivelser. Styret så det i lys av dette som en risiko å velge leverandør basert på de mottatte tilbudene. Rehabilitering av garasjehuset er et komplekst prosjekt som vil medføre en betydelig investering. Styret må være trygge på at riktige valg blir tatt og at de totale kostnadene blir kontrollerbare og risikoen ved en eventuell gjennomføring blir lavest mulig. Det betyr at styret tidligst kan legge frem en innstilling i løpet av høsten i 2023. Styret vil da presentere en ny anbefaling, kostnadsramme og finansieringsløsning. Aksjonærene må så fatte et vedtak og en eventuell igangsettelse av rehabiliteringen vil skje våren 2024.

Selv om hele prosessen har tatt lang tid, noe som også skyldes korona, har styret prioritert å kartlegge nøyaktig hva som må gjøres av rehabilitering. Dermed har vi klart å justere ned den totale kostnadsrammen betydelig sammenlignet med de første anslagene. I tillegg vil selve tiden hvor garasjehuset er under rehabilitering og delvis avstengt, også være langt kortere enn først fryktet.

## **Ladestasjoner for elbiler i garasjehuset**

Ladestasjonene i garasjehuset har vært i drift fra 2019 og fungerer i hovedsak bra. Det er nå i overkant av 120 beboere som har en lader i garasjehuset. Hvis man ønsker å få installert en elbillader på sin parkeringsplass, finnes informasjon om bestillingsrutiner, pris og vilkår på [tveterasen.no/elbil-og-lading](http://tveterasen.no/elbil-og-lading). Det er den enkelte beboer selv som eier ladestasjonen og har driftsansvar for enheten. Styret tar på vegne av Tvesteråsen Eiendom ansvar for infrastrukturen, inkludert det trådløse nettet og Internettforbindelsen. Det er Zaptec Pro som benyttes i vårt garasjehus. Laderen har 5 års garanti.

Styret har hengt opp plakater i p-huset med informasjon om hvordan feilsøke og melde feil på laderne. Vi har erfart at de to vanligste problemene er at sikringen på ladeenheten slår ut eller at enheten mister kontakten med nærmeste trådløse aksesspunkt. Dette kan løses ved hhv. å vippe opp igjen sikringen og starte ladeenheten på nytt (se Zaptec sin brukermanual, evt. <https://zaptec.com/support/>). Det er noen ladere som har hatt mer alvorlige feil. Disse er byttet ut på garanti, uten kostnader for beboeren.

Økonomien i ladeanlegget skal i utgangspunktet gå i null, men styret har besluttet at brukere av anlegget skal være med på å finansiere vedlikeholdet. I praksis vil det skje ved at vi i løpet av ett år krever inn ca. 10.000 kr. mer enn de faktiske kostnadene.

I fjor fikk vi etter litt kamp endret forbrukerkoden for garasjeanlegget til «husholdning» og dermed kom inn under regjeringens prisstøtte til husholdningene. Hvis prisstøtten blir videreført for sameier og borettslag, vil dette være økonomisk gunstig for våre ladepriser. Tips: For å bidra til å holde prisen nede, anbefaler vi å lade på den tiden av døgnet/uka som har lavest strømpris. Normalt er strømmen rimeligst natt og helg og dyrest morgen og ettermiddag. Benytt Charge365-appen for å starte ladingen på ønsket tidspunkt.

## **Telia digital-TV og bredbånd**

Telia leverer bredbånd og tv-tjenester til både aksjonærer og sameiere på Tvesteråsen. Det er en felles løsning som alle på Tvesteråsen benytter for å få bredbånd, telefoni og tv-signaler via avtalen med Telia. Nå har Telia varslet en kraftig prisøkning, med argument om at de nå er pålagt moms.

Fra før er mange sameiere og aksjonærer misfornøyde med kvaliteten på tjenestene som leveres av Telia. For bredbånd gjelder det stabilitet og hastighet. For TV-løsningen går det på funksjonalitet og brukervennlighet i dekodeboksen. Dekodeboksen oppleves som treg, har høy feilrate og er lite intuitiv.

Styret har en dialog med Telia for å få de til å oppgradere bredbåndsnettet på Tvesteråsen for å øke hastigheten og stabiliteten i nettet. Videre er målet å få Telia til å bedre funksjonaliteten rundt TV dekodeboksen.

Telia krever 3 års bindingstid i en eventuell ny avtale med Tvesteråsen Eiendom for å gjøre oppgraderinger rundt bredbåndsløsningen. Styret ønsker derimot kun en

ettårsavtale for å sikre at oppgraderinger gir forventet hastighet og stabilitet. Dagens avtale med Telia løper til juni 2024.

Parallelt med dialogen med Telia har styret startet å undersøke hvilke andre muligheter som finnes rundt bredbånd (fiber eller trådløst 5G) og leveranse TV-signaler. Aksjonærer og sameiere vil få informasjon om hvordan saken står. Det vil bli en sak på Generalforsamlingen dersom skifte av dagens bredbånd og TV-løsning anbefales.

### **Roder**

Rodeløsningen, som er beboerdrevet og frivillig, har blitt videreført i 2022. Det ble gjennomført vårdugnader i de fleste rodene i forbindelse med våropprydding. Styret takker alle rodeledere og bidragsyttere i rodene for innsatsen med å vedlikeholde fellesområdet.

### **Trefelling, høstrydding og nyplanting**

Styret har i 2022 mottatt noen søknader og henvendelser fra beboere om felling og beskjæring av trær. Beskjæring skjer ift. vedlikeholdsbehov og det felles kun trær som er syke eller som utgjør risiko for beboere. Ved felling av store trær på plen freses også stubbene. For å bistå oss med faglig vurdering og sikker gjennomføring har vi benyttet arborist fra Trefellerne.no. Det kan når som helst søkes styret om innkjøp av trær og busker til nyplanting. I 2022 ble muligheten for deponering av hageavfall i høstsesongen videreført, og styret vil sørge for samme løsning i år.

### **Skadedyr**

For å forebygge skadedyr på området benyttes miljøvennlige og giftfrie feller fra Anticimex på området. Disse flyttes rundt på området etter behov. Anticimex følger opp dette sammen med vaktmester. Det er forbudt å sette ut søppelposer, legge ut mat eller mate fugler på bakken.

### **Utestående**

Regnskapsfører og styret har vært fornøyde med beboernes evne til å overholde frister på betaling av felleskostnader og ser ingen grunn til å gjøre noen endringer knyttet til dette for neste driftsår.

### **Felleskostnader**

Styret foreslår, med grunnlag i budsjett for 2023 og sikring av fremtidig løpende vedlikeholdsbehov å øke felleskostnadene (utenom Telia) med 6% for inneværende år. Det har hittil vært en kraftig prisøkning på mange av budsjettpostene våre. Kostnadsøkningen fra Telia har styret ingen mulighet til å påvirke på kort sikt og fordeles mellom alle rekkehusene etter faktiske kostnader (leilighetene har en egen avtale med Telia). Økningen er nesten 30% av dagens beløp på 1040 kr i kvartalet.

# Tveteråsen Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter/driftskostnader</b>			
Inntekter	1	3 328 080	3 144 772
Sum driftsinntekter		<u>3 328 080</u>	<u>3 144 772</u>
Personalkostnader	2, 3	-278 515	-464 958
Styrehonorar	2	-200 000	-200 000
Avskrivninger	4	-29 724	-4 933
Kommunale avgifter, strøm		-117 218	-122 750
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-281 260	-299 149
Drift og vedlikehold garasje		-362 378	-651 116
Drift og vedlikehold uteområder		-95 180	-351 974
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-888 154	-811 046
Revisjonshonorar		-13 125	-13 125
Regnskapsførerhonorar		-178 125	-162 500
Forsikring		-16 127	-18 200
Andre driftskostnader		-66 182	-82 039
Periodisert vedlikehold	5	-842 902	27 612
Sum driftskostnader		<u>-3 368 890</u>	<u>-3 154 178</u>
Driftsresultat		<u>-40 810</u>	<u>-9 406</u>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>			
Renteinntekter		40 810	9 406
Rentekostnader		0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>40 810</u>	<u>9 406</u>
<b>Årsoverskudd</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

# Tveteråsen Eiendom AS

## Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og fellesområde	4	9 418 950	9 418 950
Maskiner	4	113 942	143 666
Lekeapparater/lekeplass	4	193 316	0
Sum varige driftsmidler		<u>9 726 208</u>	<u>9 562 616</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 726 208</u>	<u>9 562 616</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader mv	6	28 000	22 000
Forskuddsbetalte kostnader		592 646	461 139
Sum fordringer		<u>620 646</u>	<u>483 139</u>
<b>Likvide midler</b>			
Bankinnskudd	7	6 667 280	6 093 963
Sum likvide midler		<u>6 667 280</u>	<u>6 093 963</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 287 926</u>	<u>6 577 102</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>17 014 134</u>	<u>16 139 718</u>
<b>Egenkapital/gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	390 600	390 600
Sum innskutt aksjekapital		<u>390 600</u>	<u>390 600</u>
Sum egenkapital		<u>390 600</u>	<u>390 600</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Obligasjoner	9	15 278 621	15 278 621
Sum langsiktig gjeld		<u>15 278 621</u>	<u>15 278 621</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		147 647	189 857
Skyldige offentlige avgifter	7	36 132	36 657
Påløpne feriepenger		51 405	36 966
Forskuddsbetalte felleskostnader	5	967 298	124 396
Annen kortsiktig gjeld	10	142 431	82 621
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 344 913</u>	<u>470 497</u>
Sum gjeld		<u>16 623 534</u>	<u>15 749 118</u>
<b>Sum egenkapital/gjeld</b>		<u>17 014 134</u>	<u>16 139 718</u>

Tveteråsen 13. mars 2023



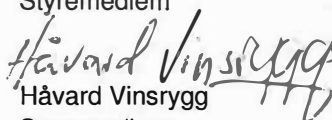
Nils Fredrik Røren  
Styreleder



Eirik Pettersen  
Styremedlem



Tonje Frøseth-Vestli  
Styremedlem



Håvard Vinsrygg  
Styremedlem



Benedicte Stavnum  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektene består i hovedsak av innkreving av felleskostnader. Disse faktureres aksjonærene pr kvartal.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende redusert med avsetning for mulige tap.

Selskapet plikter ikke å levere skattemelding da det ikke har erverv som formål. Selskapet leverer 0-regnskap med avsetning for framtidig vedlikehold.

### Note 1 Inntekter felleskostnader

	2022	2021
Innkrevde felleskostnader	3 233 990	3 065 980
Leieinntekter	23 520	27 257
Gebyr vedr eierskifte	55 500	51 500
Andre inntekter	15 070	35
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 328 080</b>	<b>3 144 772</b>

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

#### Antall årsverk

Selskapet hadde 2 deltidsansatte i 2022 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	301 948	375 011
Styrehonorar	200 000	200 000
Refusjon sykepenges	-91 356	0
Arbeidsgiveravgift	57 889	81 071
Andre personalkostnader	10 034	8 876
<b>Sum</b>	<b>478 515</b>	<b>664 958</b>

### Note 3 Obligatorisk tjenstepensjonsordning

Selskapet har kun hatt 2 deltidsansatte i 2022. Ingen av disse arbeider over 50%. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Tomt og fellesområde	Maskiner	Lekeapparater /lekeplass	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	9 418 950	148 599	0	9 567 549
Tilgang	0	0	193 316	193 316
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>9 418 950</b>	<b>148 599</b>	<b>193 316</b>	<b>9 760 865</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	-34 657	0	-34 657
<b>Bokført verdi pr 31.12.2022</b>	<b>9 418 950</b>	<b>113 942</b>	<b>193 316</b>	<b>9 726 208</b>
Årets avskrivning (lineær)	0	-29 724	0	-29 724
Økonomisk levetid		5 år	10 år	

Den nye lekeklassen er ikke ferdigstilt pr 31.12.2022. Foreløpige utgifter er kr 393.316, og med en mottatt støtte fra Sparebankstiftelsen DNB på kr 200.000 er netto utgifter foreløpig kr 193.316.



### Note 5 Periodisert vedlikehold

	Forskuddsbetalte felleskostnader
Bokført verdi pr 1.1.2022	124 396
Periodiserte vedlikeholdskostnader	842 902
<b>Bokført verdi pr 31.12.2022</b>	<b>967 298</b>

### Note 6 Kundefordringer

Det er ingen restanser på felleskostnader pr 31.12.2022 og heller ingen latente tap pr balansedagen. Kundefordringene pr 31.12.2022 består av salg av brukt utstyr og gebyr på eierskifter hvor fakturaene ikke har forfalt / overtakelse ikke har funnet sted før årsskiftet.

### Note 7 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 25.422 bundne skattetreksmidler pr balansedagen. Bokført skyldig skattetrekk utgjør kr 25.413 pr balansedagen.

### Note 8 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2022 består av 1.953 aksjer a kr 200, totalt kr 390.600. Alle eierne av rekkehus og leiligheter på Tveteråsen er aksjonærer i selskapet. Til sammen er det 251 aksjonærer.

Oversikt over aksjonærer:	Antall aksjer
242 aksjonærer eier 8 aksjer hver	1 936
8 aksjonærer eier 2 aksjer hver	16
1 aksjonær eier 1 aksje	1
	<b>1 953</b>

### Note 9 Obligasjoner

Alle aksjonærene har andelsobligasjoner i selskapet.

	Antall	Beløp
Obligasjoner à kr 3.500	239	836 500
Obligasjoner à kr 24.500	238	5 831 000
Obligasjoner à kr 24.429	48	1 172 592
Obligasjoner à kr 36.643	203	7 438 529
<b>Sum obligasjoner</b>	<b>728</b>	<b>15 278 621</b>

### Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Avsatte driftskostnader	26 140	29 294
Forskuddsbetalinger	0	35 860
Netto overskudd strøm ladestasjoner	116 291	17 467
<b>Sum inntekter</b>	<b>142 431</b>	<b>82 621</b>

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Tveteråsen Eiendom AS' årsregnskap som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 selskapets 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.

#### 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 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

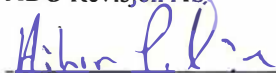
#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.norevisjonsberetning>

Oslo, 13.03.2023

ADO Revisjon AS



Håkon P. Lie

Statsautorisert revisor

## Tveteråsen Eiendom AS

### Resultatbudsjett

	<i>Budsjett 2023</i>	<b>Regnskap 2022</b>	<i>Budsjett 2022</i>	<b>Regnskap 2021</b>	
Inntekt felleskostnader	<i>3 481 000</i>	3 240 110	<i>3 239 870</i>	3 071 790	
Andre inntekter	<i>50 000</i>	87 970	<i>50 000</i>	<i>72 982</i>	ifbm. Boligsalg, ladeparkering, salg brukt utstyr
Sum inntekter	<i>3 531 000</i>	3 328 080	<i>3 289 870</i>	3 144 772	
Personalkostnader inkl aga	<i>-400 000</i>	-278 515	<i>-400 000</i>	-464 958	vaktmestere, arbeidsg.avg., andre personalkostn.
Styrehonorar	<i>-200 000</i>	-200 000	<i>-200 000</i>	-200 000	
Festeavgift	<i>-21 000</i>	-20 686	<i>-21 000</i>	-20 686	tomter som ikke er kjøpt ut (viderefaktureres)
Strøm, renovasjon, vann	<i>-110 000</i>	-96 531	<i>-120 000</i>	-102 064	
Snøbrøyting, strøing, feiing	<i>-255 000</i>	-226 135	<i>-230 000</i>	-202 667	
Trefelling, fjerning av kvist/grus	<i>-80 000</i>	-55 125	<i>-80 000</i>	-95 375	
Beplanting trær/busker	<i>-30 000</i>	0	<i>-30 000</i>	-1 107	
Reparasjon og vedlikehold garasje	<i>-250 000</i>	-362 378	<i>-250 000</i>	-651 116	
Reparasjon og vedlikehold uteområde	<i>-300 000</i>	-86 376	<i>-400 000</i>	-323 494	utbedring i hht. FDV plan, inkl vannledning
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	<i>-10 000</i>	-8 804	<i>-600 000</i>	-28 480	
Avskrivning utstyr lekeplass	<i>-25 000</i>				
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	<i>-1 052 000</i>	-888 154	<i>-840 000</i>	-811 046	Telia
Utstyr	<i>-80 000</i>	-34 077	<i>-80 000</i>	-46 031	
Revisjonshonorar	<i>-13 000</i>	-13 125	<i>-13 000</i>	-13 125	
Regnskapsfører	<i>-165 000</i>	-178 125	<i>-165 000</i>	-162 500	
Forsikring	<i>-40 000</i>	-16 127	<i>-25 000</i>	-18 200	
Andre driftskostnader	<i>-65 000</i>	-61 830	<i>-65 000</i>	-40 941	
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	<i>-445 000</i>	-842 902	<i>219 130</i>	<i>27 612</i>	sparing/kostnad i forhold til 0-regnskap
Sum driftskostnader	<i>-3 541 000</i>	-3 368 890	<i>-3 299 870</i>	-3 154 178	
Driftsresultat	<i>-10 000</i>	-40 810	<i>-10 000</i>	-9 406	
Renteinntekter	<i>10 000</i>	40 810	<i>10 000</i>	9 406	
Rentekostnader	<i>0</i>	0	<i>0</i>	0	
Resultat	<i>0</i>	0	<i>0</i>	0	

## **Innmeldt sak til avstemming:**

### **Opparbeiding av blomsterenger på fellesarealer.**

Sak fra Erik Halvorsen, Olav Nygards veg 86.

Formulering fra forslagsstiller:

*Tveteråsen Eiendom generalforsamling setter ned en komite som raskest mulig lager en plan på hvilke fellesarealer som det kan sås markblomster på. Komiteen tar kontakt med Oslo kommune og får noen forslag på hvordan dette kan gjøres slik at vi får fram blomstring allerede i sommer. Komiteen skal bestå av frivillige. Komiteen bevilges kr 10.000,- til innkjøp av frø og nødvendige artikler. Grønt areal mellom fellesgarasje og Olav Nygards vei bør prioriteres.*

Styrets innstilling:

Forslaget godkjennes og forslagsstiller får i oppgave å samle en komite, der også ett medlem fra styret er med. I første omgang blir dette et prøveprosjekt med en begrenset del av fellesarealet. Ønsket beløp bevilges.

# Tveteråsen

- et deilig sted å bo



[WWW.TVETERASEN.NO](http://WWW.TVETERASEN.NO)


Til Generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS


## Innstilling fra valgkomitèen til valg av styre:

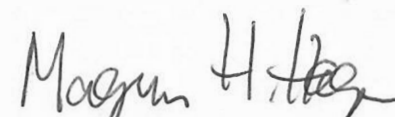
1. Styreleder  
Valg av Nils Fredrik Røren, ON143, for en periode på ett år
2. Styremedlemmer  
Gjenvalg av Eirik Pettersen, ON194, for en periode på to år  
Gjenvalg av Håvard Vinsrygg, ON90, for en periode på to år  
  
Benedicte Stavnum, ON38, er ikke på valg  
Tonje Frøseth-Vestli, ON82, er ikke på valg
3. Varamedlemmer  
Valg av Anita Berger Ulland, ON141, for en periode på to år  
  
Vidar Bjørnstad, ON214, er ikke på valg

Oslo 29. mars 2023

For valgkomitèen

  
Gurid S. Bonsaksen

  
Holger Moe Tørisen

  
Magnus Hoem Hagen