



Årsrapport fra styret for driftsåret 2023

Informasjon til beboere og aksjonærer i Tveteråsen Eiendom AS

Styret i Tveteråsen 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 2023 har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset.

Det har blitt omsatt 9 eiendommer gjennom året; 3 leiligheter og 6 rekkehus.

Vi benytter anledningen til å ønske nye aksjonærer og beboerne velkommen til Tveteråsen – vårt deilige sted å bo. Relevant informasjon om Tveteråsen finnes på www.tveterasen.no

OPPSUMMERING AV 2023:

Styret

Et nytt styre ble valgt på selskapets generalforsamling i mai, og har bestått av Nils Fredrik Røren (leder), Eirik Pettersen (medlem), Tonje Frøseth-Vestli (medlem), Håvard Vinsrygg (medlem), Benedicte Stavnum (medlem), Vidar Bjørnstad (vara) og Anita Berger Ulland (vara). Styret har i 2023 hatt en delt sammensetning av kjønn, ulik 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 10 styremøter og 8 befaringer på området, samtidig som styremedlemmene har hatt jevnlig arbeidsmøter i mindre grupper gjennom året.

Økonomi

Driften av selskapet i 2023 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Vedlikehold og oppgradering av fellesarealet er gjennomført etter behov, og den sikkerhetsmessig påkrevde oppgraderingen av lekeplassen på området vårt er fullført i henhold til plan. 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 svært fornøyde 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 2023 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 2023 har styret benyttet vikar for å dekke opp de viktigste oppgavene. Ta kontakt på vaktmester@tveterasen.no ved spørsmål knyttet til feiing, brøyting og strøing på området.

Status for rehabilitering av garasjehuset

Tilstanden til vårt felles garasjehus som nå er over 50 år gammelt og hvordan vi skal ta vare på det for de neste årene, har vært en viktig del av styrets arbeid denne perioden.

Før fjorårets generalforsamling informerte styret at vi ønsket en ekstra tilstandsvurdering av garasjehuset. Det anså vi som helt nødvendig siden en rehabilitering av garasjeanlegget vil bli den største investeringen for Tvesteråsen Eiendom i nyere tid. Styret hadde behov et bedre grunnlag før vi kunne presentere

løsninger ovenfor generalforsamlingen. Vi må være så sikre som mulig på at de utbedringstiltakene som blir valgt, er de mest fornuftige slik at vi prioriterer riktig og ikke bruker ressurser på feil tiltak.

Den siste tilstandsvurderingen er nå utført og vi har i tillegg mottatt forslag til utbedringstiltak med forventede kostnader. Rapportene kan leses i helhet på tveterasen.no. Oppdraget ble gitt til rådgivningsselskapet OPAK AS som styret valgte å engasjere i stedet for Ødegård og Lund AS. Sistnevnte utførte likevel en mindre undersøkelse for oss av plan 2 i april i fjor.

OPAK har kun vurdert det primære bærende systemet av garasjelegget: søyler, dragere, og betongdekke da dette ansees å være mest kritisk. Deres hovedkonklusjon er at konstruksjonen generelt er preget av alder. Det er registrert store avvik på armeringsoverdekning og fordeling av armeringen. Skadeutvikling er årsaket av salter i betong på søyler og oversiden av betongdekke, og karbonatisering på undersiden av betongdekkene og drager. Det er registrert flere felter med tegn på stor fuktpåkjenning på undersiden av dekkene, noe som tyder på at slitelag er ikke lenger tett. Dette fører til skadeutvikling grunnet armeringskorrosjon, siden det finnes salter i betong eller betongen er karbonisert.

Det er viktig å presisere at OPAK ikke har vurdert fasade, yttervegger og andre betongkonstruksjoner tilhørende garasjen. Generelt er også disse delene preget av alder, men er ikke en del av den bærende konstruksjonen. Vi mener derfor at disse delene av garasjen ikke bør prioriteres nå.

Styret anser det nå som nødvendig å igangsette utbedringstiltak i løpet av nærmeste fremtid for å forhindre eller i det minste begrense ytterligere skadeutvikling. Det er dessverre slik at den mest omfattende rehabiliteringen som har høyest kostnad nå, men sannsynligvis er rimeligst på sikt, ikke er realistisk å få finansiert. Vi må derfor se på hva vi klarer økonomisk og som samtidig gir en tilstrekkelig rehabilitering av betongen.

På informasjonsmøtet etter årets generalforsamling vil styret beskrive de ulike alternativene mer i detalj og besvare spørsmål fra aksjonærene. En representant fra OPAK vil også være til stede. Styret vil deretter innkalle til en ekstraordinær generalforsamling i løpet av dette året hvor styret vil presentere endelige forslag med finansieringsløsninger. Aksjonærene må da avgjøre hvilket alternativ man evt. skal gå videre med. Forutsatt at generalforsamlingen velger et av de alternativene til rehabilitering som blir lagt frem, ønsker styret å engasjere OPAK for utarbeidelse av tilbudsdokumenter, hvor det deretter blir en kontraheringsfase med innhenting av tilbud fra entreprenører, valg av entreprenør og gjennomføringsfase.

Oppgradering av lekeplassen

Våren 2023 fortsatte jobben med oppgradering av lekeplassen, og de siste lekeapparatene ble montert i mai. Fallunderlag til lekeapparatene og nytt gress kom på plass, og vi har nå fått en fin, hyggelig lekeplass, som innbyr til lek, samspill og rekreasjon for både små og store. Vi er veldig glade for å endelig nærme oss mål! Noe finpuss gjenstår, og blir ordnet i løpet av våren 2024: Påkrevde produktklistermerker skal settes på hvert av lekeapparatene, og vi skal jobbe med gress og fallunderlag spesielt under karusellen, der det er ekstra slitasje på underlaget. Styret følger opp noen små reklamasjonssaker med leverandør Clausen & Heyerdahl.

Samtidig med ferdiggjøring av lekeplassen, jobbet vi med etablering av FDV, rutiner for kontroll og sjekk av lekeplass og apparatene. Rutiner og kontrollskjema er på plass, og vi kan dokumentere både påkrevd rutinemessig kontroll (hver andre uke), kvartalsvis kontroll og årlig hovedettersyn. Vi har inngått 3-årig kontrakt for hovedettersyn med Lekplassinspektørene.

Styret har også vært i kontakt med barnehagene i området, med oppfordring om å benytte lekeplassen på «riktig» måte og passe på å forlate lekeplassen slik man selv ønsker å finne den.

Ny lekeplass ble feiret med åpningsfest i juni. Takk til alle som bidro til en fin markering! Ekstra hyggelig med aspirantene i Bøler og Nøklevann musikkorps, som bidro med glad korpsmusikk.

Vår og sommer 2024 fyller vi på mer sand i sandkasser og bark rundt lekehuset. Minner også om at styret vil arrangere dugnad på lekeplassen, for å rydde og gjøre påkrevd vedlikehold. Det er mange barnefamilier på Tveteråsen, og vi håper mange vil bidra! Er du forhindret fra å bidra dugnadshelgen, så kan noe arbeid gjøres på et annet tidspunkt. Alle bidrag er velkomne!

TV og bredbånd på Tveteråsen

TV- og bredbåndsavtalen som Tveteråsen Eiendom har med Telia ble presentert på beboermøte på generalforsamlingen i 2023. Avtalen med Telia var en ett-årig rullerende avtale. Beboerne ga på møtet uttrykk på at de hadde forventinger til en økning i tjenestekvaliteten fra Telia.

Etter møtet arbeidet styret videre med for å finne løsninger for å øke kvaliteten på TV-løsningen og bredbåndsignalene. Flere alternativer ble vurdert i forhold til dagens løsning med koaxialkabel. Fiber ble sett på som for arbeidskrevende med ny graving for fiberkabling på hele området, kostbar månedsleie og lang bindingstid på minimum fem år. 5G trådløst bredbånd ville medført mange antenner på rekkehusene på området og medført økte utgifter for aksjonærene.

Styret gikk for å oppgradere dagens koaxial-nett til Docsis 3.1 standard og få siste teknologi av TV-dekodere og WIFI-modem. Kravet fra Telia for å gjøre noe med nettet og brukerutstyret, var å inngå en treårs avtale med Tvesteråsen Eiendom. Det betydde i praksis en 2,5 års avtale da dagens ett-årlige avtale ble terminert et halvt år før tiden. Avtalen ble signert med Telia den 07. desember 2023 og varer i tre år fra 01. januar 2024. I avtalen forpliktet Telia seg til:

- Å få nettet oppgradert til Docsis 3.1-teknologi på koaxialkabel-løsningen
- Få inn siste versjon Wifi-utstyr (modem og rutere)
- Oppgradere Telias TV-dekodere til siste teknologi med forbedret ytelse
- Skifte ut en antennekontakt hos alle aksjonærene da det er signaltap i nettet
- Tre valg på innholdspakke. TV og bredbånd (100 MBs/30 kanaler standard), kun bredbånd, bare TV-kanaler
- Ingen prisøkning i første avtaleår basert på tidligere avtale
- Bistand til å installere personlig brukerutstyr for de som ønsker

Utrulling av brukerstyrt og oppgradering av nettet ble påbegynt i midten av januar 2024 og er forventet ferdigstilt innen 01. juni 2024.

I god tid før avtalen med Telia utløper 31. desember 2026, er det hensiktsmessig å vurdere på nytt både leverandører og hvilken teknologi som skal velges for å levere kostnadseffektive tjenester innen bredbånd og TV på Tvesteråsen for de neste årene.

Trafikksikkerhet og kjøring på området

Styret ser med bekymring på utviklingen av trafikken på Tvesteråsen, som har økt betraktelig i det siste. Flere biler og høy fart på stikkveiene er et gjentakende problem.

Bommen som ble satt opp av Oslo kommune på fortauet mellom Tvesteråsen- og Holtet barnehage sist år har fungert godt. Styret er for tiden i kontakt med kommunen for å få reparert bom-armen som ble påkjørt i vinter. Det er viktig at denne kommer på plass igjen for å hindre gjennomkjøring på barnas skolevei.

Styret etablerte i 2023 en arbeidsgruppe som skal jobbe frem tiltak som kan gi ytterligere bedring av trafikksikkerheten på veiene våre. I første omgang vil det tilkomme flere nye fartshumper i løpet av våren 2024 (utsatt fra senhøsten 2023 pga tidlig snøfall). Det er i utgangspunktet planlagt 10-12 fartshumper på området, på de strekninger og steder hvor det er størst behov for senkning av farten. Nøyaktig plassering gjøres i samarbeid med anleggsfirma for å få best mulig effekt, samt å fortsatt sikre tilstrekkelig drenering av vann osv.

Styret ønsker å benytte anledningen til å komme med en generell oppfordring til alle beboere om å vurdere egne vaner. Mange på Tvesteråsen erfarer at kjøp av varer med levering inne på området skaper økt biltrafikk med store kjøretøy, og med altfor høy fart. Bilkjøring helt frem til inngangsdøren bør begrenses så langt det er mulig. Parkering på fellesområdene utenom oppmerkede områder, er ikke tillatt. Beboerne bes om å ta hensyn.

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. I 2023 ble det montert en kraftigere ekstern antenne til anlegget for å bedre signalstyrken. Vi ser at dette har hjulpet, men vil i år fortsette arbeidet med kommunikasjonen (wifi) inne i garasjen.

Hvis man ønsker å få installert en elbillader på sin parkeringsplass, finnes informasjon om bestillingsrutiner, pris og vilkår på 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 gjør oppmerksom på at garantien på de første laderne fra 2019 vil gå ut i år. Dette gjør at den enkelte eier kan få utgifter i forbindelse med reparasjoner.

Styret har hengt opp plakater i garasjen 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 2022 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.

Adventsmarkering

Tradisjon tro gjennomførte vi julegrantenning med et hyggelig arrangement på Tveteråsen 1. søndag i advent. Bøler Skoles aspirantkor bidro med kjent og koselig julesang, og Tveteråsen-nissen delte ut godteposer til spente barn. Takk til alle som bidro, både med forberedelser, rigging, lyd og lys, og oppvarting under selve arrangementet!

Det er en solid innsats som må til for å gjennomføre denne type markering. Vil derfor minne om at for å kunne gjennomføre tilsvarende arrangement fremover, krever det engasjement og planlegging og deltagelse fra flere enn styret og vaktmester. Gi beskjed til styret dersom du kan tenke deg å være med og arrangere i år.

Blomstereng-prosjektet

På generalforsamlingen i mai ble det vedtatt av aksjonærene å starte et prøveprosjekt med planting av naturblomsterenger på utvalgte deler av fellesområdene våre. En beboerstyrt komité ble formet, og herunder følger en rapport fra årets arbeid, skrevet av forslagsstiller Eirik Halvorsen (ONV 86);

REFERAT FRA BLOMSTERENGGKOMITEEN 2023

Deltagere: Erik Halvorsen, Jens Olav Sporastøyl Anita Berger Ulland. Eirik Pettersen (vaktmestervikar/styret). Konsulent planteekspert Astrid Skrindmo (gratis konsulent)

Denne komiteen ble dannet på våren 2023. Utgangspunktet var en frustrasjon over manglende insekter som er en forutsetning for pollinering av frukt og bær. Hager over hele Norge blir klippet ned ukentlig (også våre grøntarealer) vintergrønne busker trær og bark har overtatt og danner en monokultur uten blomster

Dette er noe som hele Norge er bekymret over. Oslo kommune har drevet et prosjekt som de kaller for en insekts korridor. For de av dere som går til T-banen Ulsrud vil dere se at terrenget består av mange sorter markblomster. På høyre side mot Leos lekeland står det noen bikuber. Tanken er at biene skal bidra til økt spredning av markblomster og korridorene skal bidra til av bier og andre insekter vandrer over lengre strekninger.

Såing av blomsterfrø er ikke så enkelt som det høres ut. Tvesteråsen er anlagt på en skogsbunn og er ikke ideelt for markblomster. Markblomster trives best på skrinn kalkholdig jord. Men vi får se hvordan markblomstene kommer i år.

Uansett så ønsker vi å videreføre vårt prosjekt, vi ønsker også å være en del av det som vi tidligere har vedtatt på generalforsamling om nyplantning, erstatning av felte trær. Dette er noe som har gått i glemmeboka og bør fortsette.

Styret bevilget oss i 2023 kr 10.000,- til prosjektet og vi vil gjerne beholde disse pengene også for i år.

Blomsterengfrø som ble sådd i 2023 var blant annet :

BLÅKLOKKE, ENGSOLEIE, HAREKLØVER, PRESTEKRAGE, RYLLIK, MARIA NØKLEBLOM, VILL RØDKLØVER, ENGHUMLEBLOM Og noen til

FLERE SOM VIL VÆRE MED ?

Her på Tvesteråsen bor det nå mange som kommer fra hele Norge, mange har bakgrunn fra bygder og landbruk. Så hvis du har noen tanker og ønsker å gjøre området vårt enda triveligere så bli med. Komiteen kommer sammen på sparket.

Trefelling, vår- og høstrydding og nyplanting

Styret har i 2023 og så langt i 2024, mottatt noen få søknader og henvendelser fra beboere om felling og beskjæring av trær. Styret følger opp tidligere beslutning om å være restriktive når det gjelder felling av trær. Beskjæring skjer for å vedlikeholde, og det felles kun trær som er syke eller som utgjør risiko for bygg/beboere. Noe beskjæring er utført, og 4 syke/døde trær på fellesområder er felt (1 pga sopp der det var fare for at soppen ville spre seg til nærliggende trær, 1 sykt tre med splittet stamme, 1 død bjørk og 1 dødt rognbærtre). En uavhengig arborist har bistått styret med grundig faglig vurdering.

I 2023 videreførte styret med stor suksess muligheten for deponering av hageavfall i høstsesongen (i tillegg til i vårsesong), og styret vil sørge for samme løsning i 2024. Styret har i tillegg oppdatert retningslinjene når det gjelder trefelling - retningslinjene er tilgjengelig på vår nettside. Vi minner samtidig om at rodene som tidligere, kan søke styret om midler til innkjøp av trær og busker til nyplanting.

Roder

Rodeløsningen, som er beboerdrevet og frivillig, har blitt videreført i 2023. Det ble gjennomført vårdugnader i de fleste rodene i forbindelse med våropprydding. Styret takker alle rodeledere og bidragsytere i rodene for innsatsen med å vedlikeholde fellesområdet.

Skadedyr

For å forebygge skadedyr på området benyttes miljøvennlige og giftfrie feller fra Anticimex. Disse flyttes rundt 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 2024 og sikring av fremtidig løpende vedlikeholdsbehov å øke felleskostnadene (utenom Telia) med 5% for inneværende år.

Styret i Tvesteråsen Eiendom AS, april 2024

Tveteråsen Eiendom AS

Resultatregnskap

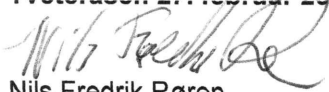
	Note	2023	2022
Driftsinntekter/driftskostnader			
Inntekter	1	3 560 794	3 328 080
Sum driftsinntekter		<u>3 560 794</u>	<u>3 328 080</u>
Personalkostnader	2	-284 459	-278 515
Styrehonorar	2	-200 000	-200 000
Avskrivninger	3	-49 080	-29 724
Kommunale avgifter, strøm		-96 231	-117 218
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-341 129	-281 260
Drift og vedlikehold garasje		-262 865	-362 378
Drift og vedlikehold uteområder		-93 850	-95 180
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-1 051 600	-888 154
Revisjonshonorar		-14 000	-13 125
Regnskapsførerhonorar		-175 000	-178 125
Forsikring		-40 057	-16 127
Andre driftskostnader		-112 989	-66 182
Periodisert vedlikehold	4	-1 000 676	-842 902
Sum driftskostnader		<u>-3 721 936</u>	<u>-3 368 890</u>
Driftsresultat		<u>-161 142</u>	<u>-40 810</u>
Finansinntekter/finanskostnader			
Renteinntekter		161 174	40 810
Rentekostnader		-32	0
Resultat av finansposter		<u>161 142</u>	<u>40 810</u>
Årsoverskudd		<u>0</u>	<u>0</u>


Tveteråsen Eiendom AS

Balanse


	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og fellesområde	3	9 418 950	9 418 950
Maskiner	3	84 218	113 942
Lekeapparater/lekeplass	3	366 510	193 316
Sum varige driftsmidler		<u>9 869 678</u>	<u>9 726 208</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 869 678</u>	<u>9 726 208</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader mv	5	22 000	28 000
Forskuddsbetalte kostnader		687 136	592 646
Sum fordringer		<u>709 136</u>	<u>620 646</u>
Likvide midler			
Bankinnskudd	6	7 526 995	6 667 280
Sum likvide midler		<u>7 526 995</u>	<u>6 667 280</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 236 131</u>	<u>7 287 926</u>
Sum eiendeler		<u>18 105 809</u>	<u>17 014 134</u>
Egenkapital/gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	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>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Obligasjoner	8	15 278 621	15 278 621
Sum langsiktig gjeld		<u>15 278 621</u>	<u>15 278 621</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		250 831	147 647
Skyldige offentlige avgifter	6	32 656	36 132
Påløpne feriepenger		25 929	51 405
Forskuddsbetalte felleskostnader	4	1 967 974	967 298
Annen kortsiktig gjeld	9	159 198	142 431
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 436 588</u>	<u>1 344 913</u>
Sum gjeld		<u>17 715 209</u>	<u>16 623 534</u>
Sum egenkapital/gjeld		<u>18 105 809</u>	<u>17 014 134</u>


Tveteråsen 27. februar 2024


Nils Fredrik Røren
Styreleder


Eirik Pettersen
Styremedlem


Tonje Frøseth-Vestli
Styremedlem


Håvard Vinsrygg
Styremedlem


BENEDICTE STAVNHEIM
Styremedlem

Noter til årsregnskapet for 2023

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

	2023	2022
Innkrevde felleskostnader	3 474 752	3 233 990
Leieinntekter	19 982	23 520
Gebyr vedr eierskifte	66 000	55 500
Andre inntekter	60	15 070
Sum inntekter	3 560 794	3 328 080

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Antall årsverk

Selskapet hadde 2 deltidsansatte i 2023 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	293 960	301 948
Styrehonorar	200 000	200 000
Refusjon sykepenger	-75 808	-91 356
Arbeidsgiveravgift	56 560	57 889
Andre personalkostnader	9 747	10 034
Sum	484 459	478 515

Note 3 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Tomt og fellesområde	Maskiner	Lekeapparater /lekeplass	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	9 418 950	148 599	193 316	9 760 865
Tilgang	0	0	192 550	192 550
Anskaffelseskost 31.12.2023	9 418 950	148 599	385 866	9 953 415
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	-64 381	-19 356	-83 737
Bokført verdi pr 31.12.2023	9 418 950	84 218	366 510	9 869 678
Årets avskrivning (lineær)	0	-29 724	-19 356	-49 080
Økonomisk levetid		5 år	10 år	

Den nye lekeplassen ble ferdigstilt juni 2023. Utgiftene ble kr 585.866, og med en mottatt støtte fra Sparebankstiftelsen DNB på kr 200.000 er netto utgifter kr 385.866.

Note 4 Periodisert vedlikehold

	Forskuddsbetalte felleskostnader
Bokført verdi pr 1.1.2023	967 298
Periodiserte vedlikeholdskostnader	1 000 676
Bokført verdi pr 31.12.2023	1 967 974

Note 5 Kundefordringer

Det er ingen restanser på felleskostnader pr 31.12.2023 og heller ingen latente tap pr balansedagen. Kundefordringene pr 31.12.2023 består av gebyr på eierskfter hvor fakturaene ikke har forfalt / overtakelse ikke har funnet sted før årsskiftet.

Note 6 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 21.602 bundne skattetrekksmidler pr balansedagen.

Note 7 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2023 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
	1 953

Note 8 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
Sum obligasjoner	728	15 278 621

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Avsatte driftskostnader	68 654	26 140
Annen kortsiktig gjeld	4 396	0
Netto overskudd strøm ladestasjoner	86 148	116 291
Sum inntekter	159 198	142 431

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Tvetråsen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tvetråsen Eiendom AS som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet 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 selskapets 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 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.

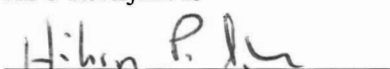
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 04.03.2024
ADO Revisjon AS



Håkon P. Lie
Statsautorisert revisor

Tveteråsen Eiendom AS

Resultat

	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	
Inntekt felleskostnader	3 767 500	3 481 138	3 481 000	
Andre inntekter	50 000	79 656	50 000	ifbm. Boligsalg, ladeparkering, salg brukt utstyr
Sum inntekter	3 817 500	3 560 794	3 531 000	
Personalkostnader inkl aga	-420 000	-284 459	-400 000	vaktmestere, arbeidsg.avg., andre personalkostn.
Styrehonorar	-210 000	-200 000	-200 000	
Festeavgift	-21 000	-20 686	-21 000	tomter som ikke er kjøpt ut (viderefaktureres)
Strøm, renovasjon, vann	-110 000	-75 545	-110 000	
Snøbrøyting, strøing, feiing	-300 000	-254 156	-255 000	
Fjerning av kvist/grus, trefelling mv	-100 000	-86 973	-80 000	
Beplanting trær/busker	-30 000	0	-30 000	
Reparasjon og vedlikehold garasje	-500 000	-262 865	-250 000	
Reparasjon og vedlikehold uteområde	-300 000	-87 346	-300 000	utbedring i hht. FDV plan, inkl vannledning
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	-20 000	-6 504	-10 000	
Avskrivning utstyr lekeplass	-40 000	-19 356	-25 000	
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	-1 110 000	-1 051 600	-1 052 000	Telia
Utstyr	-100 000	-72 130	-80 000	
Revisjonshonorar	-15 000	-14 000	-13 000	
Regnskapsfører	-165 000	-175 000	-165 000	
Forsikring	-45 000	-40 057	-40 000	
Andre driftskostnader	-75 000	-70 583	-65 000	
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	-456 500	-1 000 676	-445 000	sparing/kostnad i forhold til 0-regnskap
Sum driftskostnader	-4 017 500	-3 721 936	-3 541 000	
Driftsresultat	-200 000	-161 142	-10 000	
Renteinntekter	200 000	161 174	10 000	
Rentekostnader	0	-32	0	
Resultat	0	0	0	

- På bakgrunn av den generelle prisveksten foreslår styret å øke felleskostnadene med ca 5% fom 1.7.2024. Personalkostnader og styrehonorar foreslås også økt med ca 5%.
- Styrehonoraret foreslås til kr 210.000 og gjelder godtgjørelse for arbeidet i perioden mai 2023 – april 2024.
- Det bemerkes at styrehonorar normalt er å anse som lønn for det enkelte styremedlemmet. Arbeid med prosjekter kan hvis den enkelte ønsker det, faktureres som konsulenttjenester fra eget firma, men dette tas i så fall fra den vedtatte potten for styrehonorar.