



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 100 227	9 784 340
Sum inntekter		6 100 227	9 784 340
Kostnader			
Lønnskostnad		182 542	198 180
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 472	6 192
Annen driftskostnad		2 737 795	2 117 618
Sum kostnader		2 928 809	2 321 990
Driftsresultat		3 171 418	7 462 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 409	28 858
Sum finansinntekter		23 409	28 858
Annen finanskostnad		547 821	780 661
Sum finanskostnader		547 821	780 661
Netto finans		-524 412	-751 803
Ordinært resultat før skattekostnad		2 647 006	6 710 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 647 006	6 710 546
Årsresultat		2 647 006	6 710 546
Totalresultat		2 647 006	6 710 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 647 006	6 710 546
Sum overføringer og disponeringer		2 647 006	6 710 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 021 010	110 021 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 100	24 772
Sum varige driftsmidler		110 060 110	110 045 782
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 060 110	110 045 782
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		51 984	29 732
Andre fordringer		99 793	124 449
Sum fordringer		151 777	154 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		366 964	1 370 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		366 964	1 370 815
Sum omløpsmidler		518 741	1 524 997
SUM EIENDELER		110 578 851	111 570 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 433 654	24 786 648
Sum opptjent egenkapital		27 433 654	24 786 648
Sum egenkapital		27 733 654	25 086 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 982 134	36 616 716
Øvrig langsiktig gjeld		49 704 000	49 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		82 686 134	86 320 716
Sum langsiktig gjeld		82 686 134	86 320 716
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 163	3 102
Leverandørgjeld		61 388	51 047
Annen kortsiktig gjeld		94 512	109 266
Sum kortsiktig gjeld		159 063	163 415
Sum gjeld		82 845 197	86 484 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 578 851	111 570 779



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792512

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 100 227	9 784 340
Sum inntekter		6 100 227	9 784 340
Kostnader			
Lønnskostnad		182 542	198 180
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 472	6 192
Annen driftskostnad		2 737 795	2 117 618
Sum kostnader		2 928 809	2 321 990
Driftsresultat		3 171 418	7 462 349
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 409	28 858
Sum finansinntekter		23 409	28 858
Annen finanskostnad		547 821	780 661
Sum finanskostnader		547 821	780 661
Netto finans		-524 412	-751 803
Ordinært resultat før skattekostnad		2 647 006	6 710 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 647 006	6 710 546
Årsresultat		2 647 006	6 710 546
Totalresultat		2 647 006	6 710 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 647 006	6 710 546
Sum overføringer og disponeringer		2 647 006	6 710 546



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 021 010	110 021 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 100	24 772
Sum varige driftsmidler		110 060 110	110 045 782
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 060 110	110 045 782
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		51 984	29 732
Andre fordringer		99 793	124 449
Sum fordringer		151 777	154 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		366 964	1 370 815
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		366 964	1 370 815
Sum omløpsmidler		518 741	1 524 997
SUM EIENDELER		110 578 851	111 570 779

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000



Sum innskutt egenkapital	300 000	300 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 433 654	24 786 648
Sum opptjent egenkapital	27 433 654	24 786 648
Sum egenkapital	27 733 654	25 086 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 982 134	36 616 716
Øvrig langsiktig gjeld	49 704 000	49 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	82 686 134	86 320 716
Sum langsiktig gjeld	82 686 134	86 320 716
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 163	3 102
Leverandørgjeld	61 388	51 047
Annen kortsiktig gjeld	94 512	109 266
Sum kortsiktig gjeld	159 063	163 415
Sum gjeld	82 845 197	86 484 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 578 851	111 570 779



Organisasjonsnr: 986 088 482
LILLE TØYEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2022

8158 Lille Tøyen Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Lille Tøyen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 21. juni 2022 kl. 18:00 hos OBOS på Hammersborg torg 1 i Oslo.

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 Lille Tøyen borettslag 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 Lille Tøyen Borettslag avholdes
21. juni 2022 kl. 18:00 hos OBOS på Hammersborg torg 1 i Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst én 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

4. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Utskiftning av vinduer og balkongdører
- 2) Vedtektsendring: Styrearbeid
- 3) Dugnad
- 4) Parkeringsplass
- 5) Forslag om å utvide Ordensregel nummer 6
- 6) Uteområdet
- 7) Trivselsregler
- 8) Trivselsregler 2
- 9) Utleie av parkeringsplasser til bildelingstjeneste
- 10) Utvidelse av ordensreglene punkt 3 D
- 11) Røyking og kasting aske fra balkongene
- 12) Defigo nettbasert syst
- 13) Nominasjon av tillitsvalgt

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Tre kandidater har meldt seg:

- Cato Olsen

Cato har vært styreleder i dette borettslaget siden 2016, og har bidratt til gjennomføring av mange store prosjekter gjennom disse årene:

- Rehabilitering av tak
- Rehabilitering av fasade
- Rehabilitering av heis
- Rehabilitering av hovedtavle elektro
- Reforhandlet lån til langt bedre vilkår i Handelsbanken

BESKYTTET



- Etablert IN-ordning for fellesgjeld
- Fått borettslaget med i Borettslagenes sikringsordning
- Byttet til OBOS som forvalter
- Etablering av søppelbrønner
- Bytte av vinduer i trapperom
- Bytte av ytterdører til alle leiligheter

Cato jobber til daglig som IT-konsulent i eget selskap, men har vært og er styreleder i ytterligere tre andre boligselskaper siden 2011. Når vi skal i gang med ytterligere store prosjekter, så er det bra for borettslaget at styreleder har lang erfaring fra gjennomføringen av slike prosjekter.

- **Emil Niclas Hofseth**

Emil jobber til daglig med programledelse, gevinstrealisering og langsiktig forvaltning av kontrakter. Emil er med det opptatt av å ha et langsiktig perspektiv på blant annet vedlikehold og oppgraderinger, for å sikre og øke både levestandard og verdi i eiendommene - for nåværende og fremtidige beboere. Emil har noe styreefaring fra tidligere borettslag og er utdannet innen ingeniørfag og økonomi.

- **Kristian Gjerde Løkken**

Jeg nominerer meg selv til verv i styret, som medlem eller leder. Jeg har 3 års erfaring som styremedlem og styreleder i Sameiet Etterstadgata 11 på Vålerenga, og mange referanser å henvise til således. I mitt nåværende yrke jobber jeg med finansiering av eiendomsutvillingsprosjekter i Oslo. Jeg vil først og fremst jobbe for at vi har en transparent og god økonomi, gode finansielle avtaler, gjøre kostadseffektive grep som styrker verdien av våre felles eiendeler og ellers som borettslaget ønsker.

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Fire kandidater har meldt seg:

- **Anders Laumann Eide**

Anders har vært styremedlem i borettslaget siden 2011, og har bidratt til gjennomføring av mange store prosjekter gjennom disse årene.

- **Kristian Gjerde Løkken**

Jeg nominerer meg selv til verv i styret, som medlem eller leder. Jeg har 3 års erfaring som styremedlem og styreleder i Sameiet Etterstadgata 11 på Vålerenga, og mange referanser å henvise til således. I mitt nåværende yrke jobber jeg med finansiering av eiendomsutvillingsprosjekter i Oslo. Jeg vil først og fremst jobbe for at vi har en transparent og god økonomi, gode finansielle avtaler, gjøre kostadseffektive grep som styrker verdien av våre felles eiendeler og ellers som borettslaget ønsker.

- **Sarah Linn Launing**

- **Svein-Egil Hansen** (gift med Sarah Linn Launing)

Driftsleder innen eiendom siden 2000 og tidligere styremedlem i Eiksmarka sameie.

BESKYTTET



C) Valg av varamedlem for 1 år

En kandidat har meldt seg:

- **Elizabeth Lyseng**

Hei - noen har fremmet forslag til at jeg skal stille som tillitsvalgt. Takker for tilliten og jeg kan fint stille som varamedlem:) og ønsker gode løsninger inne og ute slik at vi alle er fornøyde.

Oslo, 08.06.2022
Styret i Lille Tøyen Borettslag

Cato Olsen /s/ Anders Laumann Eide /s/ Leif Edgar Vargum Henriksen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Olsen	2020-2022
Styremedlem	Anders Laumann Eide	2020-2022
Styremedlem	Leif Edgar Vargum Henriksen	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Lille Tøyen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Lille Tøyen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986088482, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Dronning Ingrid's plass 1-5, 0576 Oslo

Gårds- og bruksnummer:

128 125

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.

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 arbeid har også det siste året vært omfattende. Her er noe av det vi har jobbet med det siste året – i tilfeldig rekkefølge:

- Oppgradering av Telia bredbånd
Inkluderer oppgradering av forsterkere i fellesareal og utskifting av veggbokser i alle andelsleiligheter. Mye logistikk mot tredjepart. Fikk også problemer med fellesvaskeri siden gammelt modem var defekt.
- Reparasjon av støyskjerm.
- Belysning i gangsti ned til Økernveien og ned til bodanlegg.
- Skiftet dørpumpe på hoveddør, og dør ned til fellesvaskeri.
- Evakueringsøvelse
Gjennomført i mars, utsatt grunnet pandemi
- Brannvernstiltak

BESKYTTET



- Tegnet Firesafe EASY avtale
Helhetlig serviceavtale på brannsentral, slukkere, røykvarslere m.v.
 - Brannslukkere, nye i fellesareal og sjekk av alle enheter som er i boligene.
 - Sjekk av brannsentral og detektorer i fellesareal og de andeler som var hjemme denne dag. Firesafe meldte ikke ifra om at de ønsket å komme inn i alle andeler, men dette vil bli varslet på neste års gjennomgang.
 - Brannslanger, byttet ut alle brannslanger og tromler grunnet alder og morkenhet.
 - Heisen er koplet opp mot brannsentralen og ved utløsning av brannalarm så vil heis automatisk gå ned i første etasje hvor den vil åpne dørene.
 - Tørrkoplinger, alle tørrkoplinger i etasjene vil bli byttet ut inkl at det blir satt inn kuleventil fremfor nålventil. Dette grunnet alder og mangelfullt vedlikehold gjennom alle år.
 - Grunnet innbruddsforsøk i kjeller så er branddør til hovedtavlerommet skadet. Denne samt dør inn til heisrom blir snart byttet til brannsikker dør.
 - Merking av andelsleiligheter og sikringsskap.
Vi har nå merket alle andelsleiligheter og tilhørende sikringsskap forsvarlig. Dette hjelper nødetater samt entreprenører med å finne raskt frem til andelen de ser eller jobber for.
 - Ny merking av nødutganger og brannslangerom
 - Fått en ny vurdering av brannteknisk tilstandsanalyse. Dette av samme firma som gjorde tilstandsanalysen for to år siden. Det var flere urimelige krav, hvilket også ny RIB bet seg merke i. Derfor ønsket de å se på saken på nytt.
 - Røykluke i trappeoppgang, vi har montert røykeluke i trappeoppgang med sentral i 10. etg og manuell bryter i 1. etg. Har sikret dokumentasjon der branninspektør har gjort en beregning på at dette er tilstrekkelig og forsvarlig. Røykluke vil trolig bli montert i uke 25 (13.17.6).
 - Brannskille mellom trappeløp og fellesganger. Har bestilt ny løsning og dette blir montert i løpet av 2022.
- Uteområdet
Uteområdet har blitt oppgradert med flere nye blomsterkasser. Disse er i vår blitt beplantet. Vi har gått til innkjøp av en sittegruppe og vil se an bruken før vi eventuelt investerer i en sittegruppe nr. to. Tusen takk til gruppen av andelseiere som har hjulpet til.
- Spyling av kum
Grunnet dårlig drenering har vi valgt å spyle kummen ved den lille parkeringsplassen. Vi innhentet tilbud på ny synkekum, men prisen har gått veldig opp og spyling ble beste løsning inntil videre.
- Parkeringsplassene utenfor
Vi ser at parkeringsplassene brukes av andre enn de som faktisk leier dem. Dette har ført til mye frustrasjon. Selv om det er tydelig og godt merket så har vi valgt å produsere nummererte reservasjonsskilt og nye nummerte parkeringsbevis. Dette vil bli satt opp i løpet av sommeren 2022.

BESKYTTET



- Etablering av gjesteparkering
Etter fjorårets vedtak så har vi etablert gjesteparkering. Gyldig parkering får man først når man registrerer bilens registreringsnummer på en webside. Info om hvordan dette gjøres ligger på Vibbo under temaet "Gjesteparkering".
- Radonmåling
Vi har målt radonverdier i alle de tre nederste leilighetene i blokka. Vi har fått rapport og jobber videre med hvordan vi skal gå videre.
- Dører og vinduer
Etter flere henvendelser fra andelseiere som klager på trekk fra vinduer og balkongdører så har vi hatt befaring med Oslo Entreprenør AS. De har gitt oss en skriftlig rapport og tilbud på utbedring. Se egen sak.
- Drenering av grunnmur
Det ble høsten 2021 gjennomført drenering av grunnmuren på baksiden av blokka. Dette ble gjort fordi det ble oppdaget antydning til fukt i kjellerleilighetene Dronning Ingrids Plass 3 og 4.
- Mal for baderomsrenovering
En mal er utarbeidet for å gjøre det lettere å innhente tilbud på baderomsrenovering. Denne ligger på Vibbo.
- Merking av avfallsbrønner.
Vi valgte å merke avfallsbrønnene med en tekst om at det ikke skal hensettes søppel utenfor avtallsbrønnene. Dette har vært et problem det siste året og skapt misnøye bland beboere som har tatt dette opp på Vibbo.
- Salg av andel 902.
Etter flere alvorlige hendelser som støy og flere branntilløp i 902 ble eier sterkt oppfordret til å selge, ettersom andre beboere følte seg utrygge. Oppfordringen ble fulgt.

BESKYTTET



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen 4 372 391 kr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen 2 928 809 kr.

Resultat

Årets resultat på 2 647 006 kr fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt 1 727 836 kr på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er 1 443 582 kr.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 359 678 kr og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater 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 Lille Tøyen borettslag.

Lån

Lille Tøyen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Gjenværende løpetid er ca. 16 år.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lille Tøyen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lille Tøyen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0E7BX-IJFW0-U6700-S17WL-C5T03-VKSMH



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-12 08:32:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0E7BX-IJFW0-U6700-S17WL-C5T03-VKSMH

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>



LILLE TØYEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

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.		1 361 582	1 665 989	1 361 582	359 678
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 647 006	6 710 546	1 857 000	2 014 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 472	6 192	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 906 746	-1 999 666	-2 040 000	-1 852 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 727 836	-5 021 479	0	0
Kjøp av anleggsmidler	15	-22 800	0		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 001 904	-304 407	-183 000	162 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		359 678	1 361 582	1 178 582	521 678
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		518 741	1 524 997		
Kortsiktig gjeld		-159 063	-163 415		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		359 678	1 361 582		

BESKYTTET

**LILLE TØYEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 453 567	2 780 327	2 617 488	2 340 168
Innkrevde felleskostnader	2	1 755 420	1 802 040	1 802 512	1 977 832
Andre inntekter	3	163 404	180 494	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 372 391	4 762 861	4 420 000	4 318 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 558	-18 180	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-159 984	-180 000	-160 000	-200 000
Avskrivninger	15	-8 472	-6 192	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 721	-22 025	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-101 733	-98 915	-100 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-63 414	-28 372	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 350 411	-852 977	-500 000	-2 000 000
Forsikringer		-225 581	-194 147	-196 000	-235 000
Kommunale avgifter	9	-316 032	-312 060	-316 000	-323 000
Energi/fyring		-220 088	-119 860	-110 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 656	-266 931	-270 000	-148 000
Andre driftskostnader	10	-225 159	-222 331	-252 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 928 809	-2 321 990	-1 974 000	-3 646 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 443 582	2 440 870	2 446 000	672 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 727 836	5 021 479	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 171 418	7 462 349	2 446 000	672 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 409	28 858	0	22 000
Finanskostnader	12	-547 821	-780 661	-589 000	-598 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-524 412	-751 803	-589 000	-576 000
ÅRSRESULTAT					
		2 647 006	6 710 546	1 857 000	96 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 647 006	6 710 546		

BESKYTTET



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	110 021 010	110 021 010
Andre varige driftsmidler	15	39 100	24 772
SUM ANLEGGSMIDLER		110 060 110	110 045 782
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		47 693	51 996
Kundefordringer		51 984	29 732
Forskuddsbetalte kostnader		37 196	69 699
Andre kortsiktige fordringer	16	14 904	2 754
Driftskonto OBOS-banken		165 570	145 126
Sparekonto OBOS-banken		201 394	1 225 689
SUM OMLØPSMIDLER		518 741	1 524 997
SUM EIENDELER		110 578 851	111 570 779
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	17	27 433 654	24 786 648
SUM EGENKAPITAL		27 733 654	25 086 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 982 134	36 616 716
Borettsinnskudd	19	48 919 000	48 919 000
Annen langsiktig gjeld	14	785 000	785 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 686 134	86 320 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 357	66 796
Leverandørgjeld		61 388	51 047
Påløpte renter		3 163	3 102
Annen kortsiktig gjeld	20	71 155	42 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 063	163 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 578 851	111 570 779
Pantstillelse	21	109 419 000	109 419 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2022

Styret i Lille Tøyen Borettslag

Cato Olsen /s/

Anders Laumann Eide /s/

Leif E. Vargum Henriksen /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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 skattetrekkskonto 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 inntektsføres 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 panteobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslaget beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, kommer frem som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 501 800
Tv/internett	219 120
Parkering	34 500
Kapitalkostnader på IN-lån	2 400 588
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	52 979
Overført til kapitalkostnader	-2 453 567
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 755 420

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	600
Automatpenger	15 479
Regnskapskorrigeringer	35
Leie av plass til basestasjon, Ice Communication	32 000
Leie av antenneplass, Telenor Norge AS	63 306
Leie av plass til basestasjon, Telia Norge AS	51 984
SUM ANDRE INNTEKTER	163 404

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 558
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 558

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 159 984.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 540
OBOS Prosjekt AS	-30 768
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 107
SUM KONSULENTHONORAR	-63 414

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 111 834
Drift/vedlikehold VVS	-17 750
Drift/vedlikehold elektro	-39 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 875
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 836
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 982
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 586
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 350 411

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 879
Renovasjonsavgift	-148 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-316 032

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 459
Driftsmateriell	-2 440
Vaktmestertjenester	-54 316
Vakthold	-14 411
Renhold ved firmaer	-68 618
Snørydding	-41 584
Andre fremmede tjenester	-20 884
Trykksaker	-1 312
Andre kontorkostnader	-4 359
Porto	-1 037
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 159

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 385
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 715
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 309
SUM FINANSINTEKTER	23 409

BESKYTTET



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken -547 821

SUM FINANSKOSTNADER -547 821

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 110 021 010

SUM BYGNINGER 110 021 010

Tomten er kjøpt. Gnr 128/bnr 125

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annet innskudd -785 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -785 000

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler

Kostpris 22 800

Avskrevet i år -2 280

20 520

Andre anleggsmidler

Tilgang 2001 37 156

Avskrevet tidligere -12 384

Avskrevet i år -6 192

18 580

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 39 100

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 472

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto 14 904

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 14 904

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 19 475 331

Egenkapital fra IN tidligere 7 255 283

Egenkapital fra IN 2021 1 727 836

Reduksjon EK fra IN -1 024 796

SUM ANNEN EGENKAPITAL 27 433 654

BESKYTTET



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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12: 1,75%, løpetid 18 år

Opprinnelig, 2019 -46 212 374

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 340 375

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 906 746

Nedbetalt tidligere, IN 7 255 283

Nedbetalt i år, IN 1 727 836

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -32 982 134

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -48 919 000

SUM BORETTSINNSKUDD -48 919 000**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -71 155

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -71 155**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 48 919 000

Pantelån 32 982 134

Beregnete IN-forpliktelser 7 958 323

TOTALT 89 859 457

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

Bygninger 110 021 010

TOTALT 110 021 010

BESKYTTET

INNKOMNE FORSLAG**1. Utskiftning av vinduer og balkongdører – Foreslått av styret**

Våren 2016 ble det igangsatt utskiftning av balkongdører og vinduer i borettslaget. Rundt halvparten av leilighetene fikk skiftet en eller flere ting. Gjennom årene har det vært en rekke reklamasjoner, men garantien var bare tre år. Det ble dessverre valgt modell og utførelse med pris som viktigste faktor. Vår blokk ligger høyt og er værutsatt. Det har ført til at rundt 1/3 av leilighetene som har fått nye vinduer og/eller dører har meldt om trekk, kuldebro osv. Med strømprisene som er nå ble trekken spesielt merkbar i vinter. Styret fikk derfor en fagingeniør som tidligere jobbet for OBOS Prosjekt – og nå i Oslo Entreprenørbedrift AS – til å ta en kikk. Konklusjonen er hovedsakelig at alt er feilmontert og at det vil være billigere å bytte til nye vinduer og dører – enn å prøve å fikse på det som er montert.

Utdrag fra rapporten:

Kontroll av eksisterende vinduer og balkongdører:

Oslo Entreprenørbedrift AS v/ Chris Gangsøy og Truc Hoynh deltok på befaring samens med styreleder Cato Olsen for å se på problematikken rundt eksisterende balkongdører og vinduer.

Under befaring fikk vi opplyst at dørene ble skiftet i 2016. Vi befarte et flertall leiligheter. Vinduer og balkongdører er av typen PVC.

PVC vinduer og balkongdører er i utgangspunktet meget vedlikeholdsvennlige siden de ikke forringes av vær og vind. Men utfordringen med denne type dører og vinduer er at de må installeres på rett måte. Karmen til PVC produkter er svært myke/elastiske i forhold til en trekarm. Stort sett i alle leiligheten vi befarte hva det trekk fra balkongdører og fra en rekke vinduer. Grunnen for luftlekkasjen var enkel å avdekke under befaring. Det er et par faktorer som spiller inn. Vinduer og dører er ikke riktig montert fra start. Dørene er store og tunge og er ikke stive nok i karmen til å holde døren på rett plass etter installasjon - altså at døren har sunket litt. Fra det vi kunne se på plassen er det også en del problemer med at dørene ikke har nok klem mellom et dørfelt til et annet. Vi så på muligheten får å justere dette uten å demontere døren - altså på selve hengslene. Ut ifra vår erfaring er det ikke mulig å justere balkongdørene i den grad det er behov for her. Fra det vi kunne se er vinduer og balkongdører skummet fast i hele dybden fra utvendig side til forbi foring på innvendig side. Dette er ikke en preakseptert løsning og igjen forverrer problemet og vanskeliggjør lokal justering. Det var også tydelig at hele vindusinstallasjonen var utført fra innvendig side - uten utvendig stillas. Dette gjør at en ikke får utført skikkelig tetting rundt vinduet. En må stå på utvendig side og ha tilgang til vinduet for å få denne jobben utført skikkelig.

Konklusjon:

Etter vår vurdering er balkongdører og vinduer feilmontert fra start. De myke PVC-karmene til vinduene og dørene har ikke nok bakenforliggende støtte til å stå i den stillingen de ble montert og dette har forverret seg over tid. Vi ser ikke en løsning hvor en kan «redde» dette uten å de- og reparere vinduer. Når det kommer til balkongdørene anbefaler vi utskiftning på bakgrunn av at disse ikke innehar nødvendig kvalitet i forhold til tyngde og påkjenning.

Alle har ikke dette problemet, men rundt 20% av borettslaget har disse problemene. Kostnadene til stillas rundt hele bygget med rigg og drift – pluss utskiftning av dører og vinduer der det er aktuelt – vil være svært høye pr. leilighet – anslagsvis 200.000 kr pr. leilighet i snitt. Om man i stedet skifter absolutt alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget samtidig – så vil kostnadene totalt sett bli langt rimeligere pr. leilighet. Det er uansett borettslagets ansvar å skifte ut vinduer og balkongdører, så kostnaden kommer før eller senere.

Vi har fått tilbud fra Oslo Entreprenørbedrift AS på å skifte ut absolutt alt. Dette vil da være vinduer og dører fra NorDan – med aluminium på utsiden – for å minimere vedlikeholdsbehovet. NorDans aluminiumsbeklede vinduer og dører i tre med NTech-standard har en garanti mot sopp og råte på 30 år ved korrekt montering, overflatebehandling, vedlikehold og bruk.

BESKYTTET

Prisen for å skifte 62 balkongdører og 159 vinduer havner på ca. 7,3 mill. kr. Uforutsette kostnader oppstår som regel, så vi regner med 8 mill. kr som totalpris. Om prosjektet vedtas vil vi hente inn tilbud fra andre leverandører på samme løsning.

Fellesgjelden for den enkelte vil anslagsvis øke med 105.000 til 191.000 kr avhengig av størrelse på leiligheten. Det vil bety fra ca. 500-950 kr ekstra pr. måned over 7 år.

I 2015 ble det etablert takterrasser for to av leilighetene i 10. etasje. Disse ble ikke forskriftsmessig bygd og har skapt store kostnader for borettslaget i ettertid. Det er spesielt den sørvendte terrassen som har skapt vannlekkasjer og annet, og i 2018 ble den til slutt helt revet og gjenoppbygd. Den nordvendte terrassen er bygd på samme måte, men er ikke like værutsatt. Derfor har ikke vannlekkasjene oppstått der enda. Den er uansett karakterisert som «en tikkende bombe» av flere takstmenn.

Om vi starter et stort vindusprosjekt bør vi utnytte at vi har stillas rundt hele blokka, og gjenoppbygge den andre takterrassen også. Kostnadene for dette anslås til 2 millioner.

Legger man sammen vinduer, balkongdører, takterrassen og lånet som nylig er tatt opp til korridor dører, så havner vi på 12 mill. kr. Det tilsvarer ca. 750-1400 kr pr. måned over 20 år. Lånet skal sikres med pant kr 12.000.000 i borettslagets eiendom Gnr 128 Bnr 125 i Oslo, og at pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen bes godkjenne et lån på 12 millioner kroner til dekning og gjennomføring av prosjektene nevnt ovenfor.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner et lån på 12 millioner kroner til dekning og gjennomføring av prosjektene nevnt ovenfor. Lånet skal sikres med pant kr 12.000.000 i borettslagets eiendom Gnr 128 Bnr 125 i Oslo, og at pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd

Alternativt forsalg:

Hvis generalforsamlingen ikke godtar låneopptak på 12 millioner kroner ber styret om godkjenning til et lån på 2 millioner kroner for å slutføre branntiltakene som ble vedtatt under generalforsamlingen i 2021.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner et lån på 12 millioner kroner. Lånet skal sikres med pant kr 2.000.000 i borettslagets eiendom Gnr 128 Bnr 125 i Oslo, og at pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd

2. Vedtektsendring: Styrearbeid – Foreslått av styret

Å bevare historikken for fremtidige styre er svært viktig i et borettslag. Derfor ønsker vi å vedtektsfeste at bruk av privat e-post og private lagringstjenester ikke er tillatt i styrearbeidet. Styret skal konsekvent bruke Styreverrommet, Vibbo, Google Drive og borettslagets Gmail-konto til intern og ekstern kommunikasjon.

Forslag til vedtak/styrets innstilling:

Følgende legges til i vedtektenes punkt 7.2:

Styret i borettslaget skal kun bruke styrevernet.no, VIBBO, Google Drive og borettslagets Gmail-konto til all kommunikasjon. Dette gjelder både e-post, styremøter og forberedelser til årsmøter. Bruk av privat e-post i styrearbeidet er tillatt, så lenge borettslagets e-post er på kopi i alle ledd.

3. Dugnad - Foreslått av Sarah Linn Launing 18. april

Årlige dugnader eller etter behov. Enten bidra eller betale seg ut eller gyldig grunn for å utebli (ex sykdom). Fler detaljer kan utarbeides. Dette vil skape større eieransvar og økt bevissthet rundt fellesarealer med vedlikehold o.l. Kanskje minske vårt søppel problem og gjøre oss alle bedre kjent. Det blir bedre trivsel og bomiljø.

Forslag til vedtak:

Begynne helt lavterskel å se an oppmøte over 1-2 år. Beplantning, rydde søppel rundt gård, hygge, kaffe. Enklere oppgaver og mer fokus på å lære kjenne hverandre.

Styrets innstilling:

Vi har tidligere hatt dugnader uten stor interesse. Oppgavene løses primært av vaktmester og andre innleide. Styret stiller seg nøytrale til forslaget og ber generalforsamlingen avgjøre om dugnad skal innføres.

4. Parkeringsplass - Foreslått av Sarah Linn Launing 18. april

Kontroll av parkerte biler mot motorvognsregisteret. For å unngå ulovlig fremleie.

Forslag til vedtak:

Konsekvens ved mislighold. Miste plass direkte og fremtidig mulighet for leie.

Styrets innstilling:

Det er ikke et problem i dag, og på en så liten parkeringsplass er det lett å holde oversikten. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

5. Forslag om å utvide Ordensregel nummer 6 - Foreslått av Elizabeth Lyseng 18. april

Forslag om å utvide Ordensregel nummer 6 vedrørende dyrehold med forslag om at det ikke luftes dyr på våre begrensede fellesarealer.

Lufting av husdyr oppleves negativt av flere med tanke på lukt, støy og trivsel. Særlig for leilighetene vendt ut mot arealene der hunder luftes daglig. Vi ligger rett ved Tøyenparken, som er godt egnet til dette, med kort vei ned trappen rett til høyre ut av oppgangen. Derfor foreslåes det at ordlyden under legges til som siste setning i Husordensregel nummer 6.:

Det skal ikke luftes dyr på borettslagets fellesarealer.

Oppdatert ordlyd for Ordensregel 6 vil da være:

6. Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Eventuelt dyrehold skal alltid forhåndsgodkjennes av styret. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr. Det skal ikke luftes dyr på borettslagets fellesarealer. Det skal ikke luftes dyr på borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Det foreslåes det at ordlyden under legges til som siste setning i Ordensregel nummer 6.:

Det skal ikke luftes dyr på borettslagets fellesarealer.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg nøytrale til forslaget og ber generalforsamlingen avgjøre om ordensreglene skal endres.

6. Uteområdet – Foreslått av An-Magritt Sørum Johansen 17. april

Ønsker en helhetsplan for uteområdet når nabobygget er ferdigstilt. Om asfaltering så kanskje en utbedring/langsiktig plan for en bedre løsning på sykkelparkeringen? Og litt bedre utnyttelse av gressplenen med flere benker for økt trivsel. Sender ved bilde av hvordan de på Valle Hovin utnytter kveldssola for beboerne;)

**Forslag til vedtak**

Benker i skråningen på gresset og en helhetsplan for uteområdet.

Styrets innstilling:

Fjorårets generalforsamling vedtok å oppgradere utearealene. Det ble blant annet kjøpt inn en ny sittebenk samt en rekke blomsterkasser og bed. Dette ble kjempefint! Styret ønsker å se an bruken av arealene før ytterligere investeringer gjøres.

7. Trivselsregler - Foreslått av An-Magritt Sørum Johansen 17. april

Ønsker et hyggeligere inngangsparti så spesielt med tanke på søppel. Synes ikke det er greit for de i 1.etasje å få alle andre sin søppel rett under balkongen sin heller.

Forslag til vedtak

Regulering av hvor avfall skal oppbevares under feks oppussing.

Styrets innstilling:

Vi har dessverre svært liten plass til slikt på tomten, så foreløpig har høyresiden av inngangspartiet vært eneste reelle alternativ. Andre forslag mottas med takk.

8. Trivselsregler 2 - Foreslått av An-Magritt Sørum Johansen 17. april

Sikkert ikke bare jeg som plages veldig av at andre røyker i tide og utide på balkongene sine. Forbud er nok ikke aktuelt, men mer regulerte trivselsregler hadde vært mulig å få gjennom:

BESKYTTET



Forslag til vedtak

Et gitt tidsrom røyking er lov, ulike tider for helg og hverdag.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg nøytrale til forslaget og ber generalforsamlingen avgjøre om ordensreglene skal endres.

9. Utleie av parkeringsplasser til bildelingstjeneste – Foreslått av Emil Niclas Hofseth 6. april
Borettslaget har få parkeringsplasser sammenlignet med antall beboere, og ikke alle ønsker å ha egen bil av miljø eller økonomiske hensyn. Derfor vil en bildelingstjeneste tilgjengelig på én eller flere av våre parkeringsplasser være rettferdig og fremtidsrettet bruk av de få plassene vi har. Leieinntektene borettslaget får for plassen(e) kan for eksempel gå til rabatt til beboerne.

Hyre er et eksempel på leverandør. Det er ikke lang bindingstid. Mer informasjon på deres nettsider: <https://www.hyre.no/sameie/>

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å leie ut to parkeringsplasser til en bildelingstjeneste og øremerker inntektene til rabatt for beboerne i borettslaget. To frivillige pekes ut til å undersøke markedet og fremlegge to alternativer til styret. Tentativ dato for kontraktsinngåelse før september.

Styrets innstilling:

Borettslaget har som kjent kun 9 parkeringsplasser, samt én gjesteparkering. Det er for tiden 11 andelseiere i kø for å få plass. Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

10. Utvidelse av ordensreglene punkt 3 D – Foreslått av Emil Niclas Hofseth 6. april
Med hensyn til stadig økende bruk av hjemmekontor for mange kontoryrker foreslår jeg å utvide ordensreglene punkt 3. d. til å også anmode om varsling senest uken i forveien hvis særlig støyende oppussing skal finne sted, f.eks. pigging av baderom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å utvide husordensreglene punkt 3. d. til å lyde: "Ved oppussing av leilighet må arbeidet kun utføres på hverdager mellom kl. 08-20 samt kl. 09-17 på lørdager. Banking, bruk av drillbor og lignende skal også avpasses til ovennevnte tidspunkt. Særlig støyende oppussing bes varsles via oppslag på Vibbo senest uken i forveien."

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til et slikt tillegg og ber generalforsamlingen vedta dette.

11. Røyking og kasting aske fra balkongene - Foreslått av Tatiana Sergeeva 20. mai 2021
Jeg er veldig lei meg at en som bor over meg kaster fra tid til annen aske fra balkong og nekter å bruke askebeger!
I forbindelse med dette vil jeg at vi oppretter reglene som skal virke i praksis.

Forslag til vedtak

Kasting av gjenstander
Kasting av sneiper, aske eller andre gjenstander fra balkonger er ikke tillatt. Personer som blir tatt i å gjøre dette vil bli fakturert for opprydding.

Og igjen om røyking. Jeg har sett sånn regel i annet boreslag og ønsker at vi har det samme.

BESKYTTET



Røyking

Det skal ikke røykes på balkonger hvis det er plagsomt, fører til plagsom lukt eller ulempe for andre. Naboer setter generelt ikke pris på at deres leilighet blir fylt av røyk, og blir det plagsomt er det en reell og høyst gyldig klagegrunn. Røykere oppfordres til å samles ute i bakgården / felleshagen. Selv om dette er fellesareal så er det sjelden andre som oppholder seg der.

Styret vil sende en advarsel for brudd på ordensreglementet dersom en beboer klager over plagsom luft fra røyking på en annen beboers balkong.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg nøytrale til forslaget og ber generalforsamlingen avgjøre om ordensreglene skal endres.

12. Defigo nettbasert syst - Foreslått av Henrik Robert Aarseth 18. mai 2021

«Lille Tøyen borettslag bruker digital porttelefon fra Defigo. Med denne løsningen kan beboere styre adgang til bygget fra sin egen mobiltelefon - uansett hvor de er i verden.»

digitalisering av låsesystemet er en god løsning på mange måter, men det gir også økt risiko for at uønskede får tilgang, siden det er nettbasert.

Forslag til vedtak

Gå tilbake til gammelt system

Styrets innstilling:

Styret anser ikke dette som en problemstilling og ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

13. Nominasjon av tillitsvalgt - Foreslått av Sarah Linn Launing 18. april

Ønsker å nominere min ektefelle utenfor listen av angitte personer man kunne velge mellom å nominere til tillitsvalgte. Siden vi aldri vedtok at styremedlemmer må være boende i laget håper jeg denne måten lar seg gjøre.

Nominasjon av tillitsvalgt:

Svein-Egil Hansen. Driftsleder innen eiendom siden 2000 og tidligere styremedlem i Eiksmarka sameie.

Forslag til vedtak

Oppfordrer dere til å stemme selvfølgelig :)

Styrets innstilling:

Sarah Linn Launing har nominert seg selv og sin ektefelle som styremedlemmer. Styret anser det som uheldig at to fra samme husstand sitter sammen i styret. Styret ber generalforsamlingen forkaste nominasjonen.

Annem informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79330064. 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 styret.

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 slokkeutstyr 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 i desember og juni på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 60 000 kr pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På EnergiMerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGSDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen 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

8158 Lille Tøyen borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET