



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 285 346
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	Tokerudlia boligsameie Tokerudberget 1 0986 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Morten Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 099 750	14 088 832
Sum inntekter		14 099 750	14 088 832
Kostnader			
Annen driftskostnad		10 224 973	12 021 484
Sum kostnader		10 224 973	12 021 484
Driftsresultat		3 874 777	2 067 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		162 637	140 579
Sum finansinntekter		162 637	140 579
Annen finanskostnad		1 512 057	1 289 357
Sum finanskostnader		1 512 057	1 289 357
Netto finans		-1 349 420	-1 148 778
Ordinært resultat før skattekostnad		2 525 357	918 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 525 357	918 570
Årsresultat		2 525 357	918 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 525 357	918 570
Sum overføringer og disponeringer		2 525 357	918 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		375 480	437 519
Sum varige driftsmidler		375 480	437 519
Sum anleggsmidler		375 480	437 519
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		38 556	150 649
Andre fordringer		381 811	283 256
Sum fordringer		420 367	433 905
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 968 895	1 499 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 968 895	1 499 022
Sum omløpsmidler		3 389 262	1 932 927
SUM EIENDELER		3 764 742	2 370 446
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		35 897 481	38 422 838
Sum opptjent egenkapital		-35 897 481	-38 422 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-35 897 481	-38 422 838
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 891 406	39 592 497
Sum annen langsiktig gjeld		38 891 406	39 592 497
Sum langsiktig gjeld		38 891 406	39 592 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		678 921	895 355
Annen kortsiktig gjeld		91 895	305 432
Sum kortsiktig gjeld		770 816	1 200 787
Sum gjeld		39 662 222	40 793 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 764 741	2 370 446



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 634286

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 285 346
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Tokerudlia boligsameie
Tokerudberget 1
0986 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Morten Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 971 285 346
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 099 750	14 088 832
Sum inntekter		14 099 750	14 088 832
Kostnader			
Annen driftskostnad		10 224 973	12 021 484
Sum kostnader		10 224 973	12 021 484
Driftsresultat		3 874 777	2 067 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		162 637	140 579
Sum finansinntekter		162 637	140 579
Annen finanskostnad		1 512 057	1 289 357
Sum finanskostnader		1 512 057	1 289 357
Netto finans		-1 349 420	-1 148 778
Ordinært resultat før skattekostnad		2 525 357	918 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 525 357	918 570
Årsresultat		2 525 357	918 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 525 357	918 570
Sum overføringer og disponeringer		2 525 357	918 570



Organisasjonsnr: 971 285 346
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

375 480	437 519
375 480	437 519

Sum anleggsmidler	375 480	437 519
-------------------	---------	---------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

38 556	150 649
381 811	283 256
420 367	433 905

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

2 968 895	1 499 022
2 968 895	1 499 022

Sum omløpsmidler	3 389 262	1 932 927
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	3 764 742	2 370 446
----------------------	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

35 897 481	38 422 838
-35 897 481	-38 422 838

Sum egenkapital	-35 897 481	-38 422 838
-----------------	-------------	-------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner
Sum annen langsiktig gjeld

38 891 406	39 592 497
38 891 406	39 592 497



Sum langsiktig gjeld	38 891 406	39 592 497
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	678 921	895 355
Annen kortsiktig gjeld	91 895	305 432
Sum kortsiktig gjeld	770 816	1 200 787
Sum gjeld	39 662 222	40 793 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 764 741	2 370 446



Organisasjonsnr: 971 285 346
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

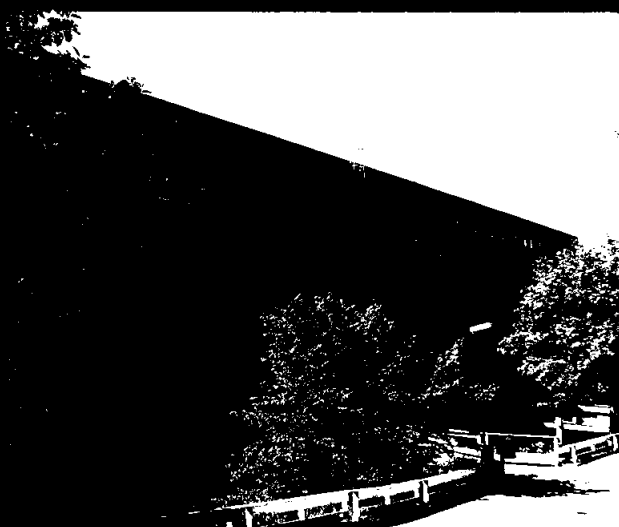
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSMØTE 2023

TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

Tid: Tirsdag 18.04.2023 kl. 18:00

Sted: Stovner Menighet





Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Ordinært årsmøte i Tokerud Boligsameie avholdes 18.04.2023 kl. 18:00 i Stovner Menighet, Konfirmantsalen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. GODTGJØRELSER

- A. Styrehonorar
- B. Evt. andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

- A. E-felt Garasjen
- B. Varmepumper

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlem(mer)
- C. Valg av varamedlem(mer)
- D. Valg av valgkomité

Oslo, 04.04.2023

Styret i Tokerud Boligsameie



**Innstilling til saker som skal behandles på ordinært årsmøte
i Tokerudlia Boligsameie 18. april 2022:**

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsrapport for 2022

Årsrapport følger vedlagt og anbefales godkjent

Sak 3: Årsregnskap for 2022

Årsregnskap følger vedlagt og anbefales godkjent.

Budsjett 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelser

Innstilling fremlegges på årsmøtet.



Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Innstilling fremlegges på årsmøtet.

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlem(mer)
- C. Valg av varamedlem(mer)
- D. Valg av valgkomité

Sett inn resten etter dette:

Årsmelding

Årsregnskap

Revisjonsberetning

(mal på fullmakt ligger på siste siden)



FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

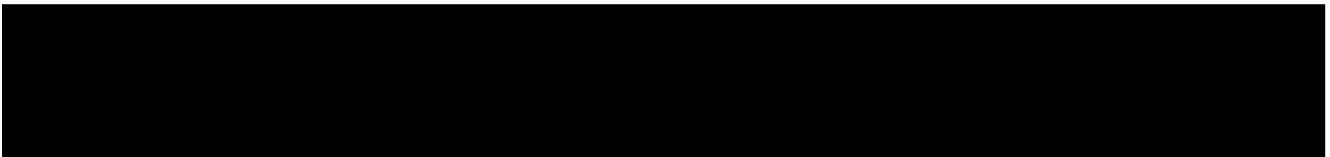
Jeg, eier av seksjon nr.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 2023 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære og ekstraordinære årsmøter har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Engelstad	Åsbråtan 147
Styremedlem	Hifsa Asghar	Tokerudberget 19
Styremedlem	Heidi Lyberg Bakken	Tokerudberget 5
Styremedlem	Stein E. Fiskum	Tokerudberget 7
Styremedlem	Eli Gravem Hansen	Tokerudberget 5
Styremedlem	Waqas Hussain	Tokerudberget 15
Styremedlem	Rolf M. Krogh	Tokerudberget 15

Varamedlemmer

Anne Lise Larsen	Tokerudberget 15
Esmer Øzbek Yapici	Tokerudberget 15
Rikard Bakke	Tokerudberget 7

Hifsa Asghar flyttet fra sameiet i oktober og trakk seg som styremedlem. Som nytt fast styremedlem ble Rikard Bakke valgt.

Valgkomite

Gautam Ghosh	Tokerudberget 21
Haldis Grongan	Tokerudberget 11
Karen Marie Kvaløy	Tokerudberget 9

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Tokerudlia boligsameie

Sameiet består av 231 seksjoner. En av seksjonene eies av sameiet.

Tokerudlia boligsameie er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971285346, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresser:

Tokerudberget 1 – 21. Gårds- og bruksnummer er 99/65.

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

Tokerudlia boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styret vedtok i møte den 13. juni at sameiets forretningsførsel skulle overtas av Sefbo Boligforvaltning AS fra 1. januar 2023.

Styrets arbeid

Styrets møter

Styret i Tokerudlia boligsameie har i perioden avholdt 8 styremøter. Dette har vært en blanding av fysiske møter og teamsmøter.

Informasjon

I perioden er det sendt ut 3 rundskriv, i tillegg til at det er lagt ut en rekke saker på sameiets nettside - www.tokerudlia.no. Det er også informert med oppslag i oppgangene, dette gjelder typiske «hastesaker». På tross av at styret i utgangspunktet ikke behandler saker på telefon, opplever flere av styremedlemmene stadige oppringinger. Dette er begrunnet i hensynet til å kvalitetssikre behandlingen av saker og det å kunne dokumentere korrespondanse. Alle henvendelser om bygningstekniske henseender, nøkler, bom, klager, bestillinger, søknader, og annet sendes inn via lettstyrt.tokerudlia.no eller leveres til styrets postkasse. Det minnes om at styrets telefontid er mandag og torsdag i tidsrommet 17-19.

I august fikk styret en orientering og innføring i et nytt styringsverktøy. Sefbo Forvaltning AS har et system for forvaltningstjenestene til både borettslag og boligsameier kalt «Lettstyrt». Styringsverktøyet gir en oversikt over hvilke oppgaver styret har, hvem i styret som har oppgavene og når de blir gjennomført og avsluttet. Systemet vil føre til at styremedlemmer får færre henvendelser pr. telefon og får dermed mindre belastning i hverdagen.

Styret besluttet å innføre systemet som for oss heter lettstyrt.tokerudlia.no. Det ble med oppslag i oppgangene og i epost orientert om dette og bedt om at det tas i bruk. Systemet ble tatt i bruk for fullt fra nyttår og heretter vil sameiets hjemmeside www.tokerudlia.no ikke bli oppdatert.

Styret vil benytte anledningen til å takke de oppgangstillitsvalgte for den jobben som har blitt gjort i løpet av inneværende periode.

Utskifting av defekte dører og vinduer

Dette arbeidet starta opp i slutten av forrige styreperiode og avsluttes i disse dager. Sluttresultatet ble at 8 balkongdører, 3 entredører og 1 vindu ble skifta på sameiets kostnad. I tillegg ble totalt 11 dører justert.

I denne saken vil styret minne om at seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Denne består av bl.a. nødvendig skraping og maling av vindusomramming og balkongdører, skifte ødelagte vindushasper og tetningslister og smøre hengsler og lås på dører. Knuste og punkterte vindusruter tilligger også seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Sistnevnte dekkes normalt av eiers hus-/innboforsikring.

Etterarbeider etter fasadearbeidene

Utfylte skjema over feil og mangler etter fasadearbeidene ble overlevert Selvaag Prosjekt i mai i fjor. De foretok en befaring på sensommeren og styret er varslet om at oppstart av utbedring av disse er planlagt til først i mai. Det vil ikke bli aktuelt å reise stillas for disse arbeidene, slik at de berørte sameierne må være forberedt på å gi atkomst via seksjonen.

Etablering av nytt brannslukningsanlegg

På fjorårets årsmøte ble det vedtatt at sameiet skal montere et nytt kablet sentralisert brannalarmanlegg. Valgt leverandør var Firesafe AS.

Arbeidene startet opp i Tokerudberget 1 i uke 47 og var planlagt ferdig montert i uke 5 i år. Imidlertid ble det midlertidig stans i arbeidene 9. desember. Årsaken var at veggplatene i oppgangene våre er av eternitt og eternitt inneholder noe asbest. Dette er problemfritt så lenge platene ikke behandles, men straks det f.eks. bores i platene vil asbeststøv løsrives. Dette medfører at ved boring i platene må det benyttes støvmaske som hindrer at asbeststøv innåndes.

Firesafe sine arbeidere ble umiddelbart overført til et annet prosjekt. Etter planen vil arbeidene gjenopptas etter påske. Info om dette vil komme på oppslagstavlene i oppgangene.

E-feltgarasjen/Gjestegarasjen

Garasjebygget eies av de tre sameiene Toppem, Åsen og Lia i et tingrettslig sameie. Etter at Åsen og Lia stemte for å bygge et nytt garasjehus i det felles ekstraordinære sameiermøtet som ble holdt på Rommen scene 23. oktober 2018, stanset fremdriften i prosjektet da Toppem nektet å føye seg for flertallet. Dette førte til samarbeidet og fremdriften for bygget stoppet helt opp.

På grunn av byggets tilstand ble Toppem ved en midlertidig forføyning av Oslo tingrett 17. mars 2022 nektet å benytte garasjens sokkeletasje. Etasjen over ble stengt tidligere.

Samarbeidsklimaet bedret seg senere på året, trolig på grunn av utskiftninger i Toppems styre. Det var i fjor 3 formelle møter, samt en rekke uformelle møter i E-feltkomiteen). I tillegg har det vært mye epostutveksling, de fleste av disse gjelder kontakt med mulige entreprenører og oppdatering av kostnader. Flere alternativer for garasjebygget har blitt vurdert, de viktigste er;

- A) Rive dagens bygg og bygge et nytt tilsvarende bygg,
- B) Nytt bygg i en etasje og med noen plasser på taket (dette for å tilfredsstille dagens parkeringsnorm),
- C) Rive nåværende bygg og kun parkering utendørs på bakkenivå,
- D) Rehabilitering nåværende bygg

Grunnet prisveksten synes det mest aktuelle alternativet nå synes å være rehabilitering av nåværende bygg. For tiden arbeides det med å hente inn priser på og velge metode. Consolvo AS har nylig gitt en pris på ca. 46 mill. kr inkl. mva. Når dette skrives arbeides det også med et annet rehabiliterings-alternativ. Dette alternativet ble bl.a. benyttet da garasjebygget til Forsheimer borettslag i Tante Ulrikkes vei ble rehabilitert for ca. 15 år siden.



Innglassing av fasader

Sameiet har nylig fått tillatelse til innglassing av inngangssiden i 4. etasje. Leverandør er Christiania Balkonginnglassing AS som også har levert innglassing til de andre sameiene på Tokerudberget. Styret har vedtatt at her skal 2000,- kr innbetales til sameiet for å dekke noe av kostnadene til søknad om tillatelse.

Et eget infoskriv vedrørende bestilling av innglassing av inngangssiden i 4. etasje blir distribuert etter påske. Kostnadene er foreløpig 72 500 kr inklusive montering og mva for seksjonene i TB 1-3-5, mens 105 500 kr i de andre oppgangene.

Utomhusarbeider

Hadeland Treskjæring har utført trimming av de store trærne på området. Det lave tregjerdet som gikk langs gangveien ble fjernet, og vi håper at beboerne ble fornøyd med det, til tross for noe skepsis på forhånd. Blomsterbedene langs gangveien ble fjerna ved at betongringer ble plassert i disse. Disse betongringene skal så beplantes.

Forsikringsaker

Det er innmeldt 5 vannskader til forsikringselskapet i 2022. Tre av skadene skyldes lekkasjer på stigeledninger/Rør-i-rør-systemet. En skade skyldes feil i membran/sluk på bad som ble renoveret for noen år siden, og en skade skyldes uhell på bad. Enkelte vannskader omfatter flere leiligheter. Slike forsikringsaker belaster sameiets økonomi, det gjelder særlig skader på stigeledninger og Rør-i-rør.

Slike vannskader er ofte arbeidskrevende. Styret opplever ved skader at eier/beboer ikke er til stede selv etter at det er gjort avtaler. Dette forsinker oppfølging og reparasjon av skade både i selve leiligheten og tilstøtende leiligheter.

Styret presiserer at det ved rehabilitering av bad som omfatter arbeid med membran og sluk, må dette utføres av firma som er autorisert for arbeid med reparasjon av våtrom. Styret må ha melding når slike rehabiliteringer skal utføres, og etter endt arbeid må styret motta en dokumentasjon fra firmaet som har gjort arbeidet om at det er utført etter gjeldende våtromsnorm - se sameiets vedtekter § 4 fjerde ledd.

Sameiet har for mange vannskader, og styret arbeider med å få redusert antall skader.

Arbeidet med rehabiliteringa etter brannen i Tokerudberget 11 har vært omfattende, og har tatt tid. De fleste beboere fikk flyttet inn i leilighetene sine på forsommeren 2022. Arbeidet med rehabilitering av leiligheten med spesialtilpasning har tatt for lang tid. Styret beklager dette.

Ladeanlegg for El-bil

Styret orienterte på forrige årsmøte om at sameiet var i ferd med å inngå en avtale med leverandør om et ladeanlegg som vil sikre at det ville være mulig å koble seg til systemet fra samtlige plasser. Tilbudet styret gikk for innebar at det ikke ville være noen kostnad på sameiet, og at det kun var den enkelte seksjonseier (ved påkobling) som vil bære kostnaden ved installering av ladeboks og forbruk. Tilbudet ble trukket tilbake fra entreprnør av



lovtekniske årsaker, hvoretter styret har måttet hente inn nye tilbud. Styret ser for seg å inngå en avtale ila våren.



TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 285 346, KUNDENR. 7441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 863 943	13 878 128	13 879 000	14 058 000
Garasjer		0	67 920	68 000	68 000
Andre inntekter	3	235 807	142 784	100 000	233 100
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 099 750	14 088 832	14 047 000	14 359 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 860	-58 515	-58 515	-64 860
Styrehonorar	5	-460 000	-415 000	-415 000	-460 000
Avskrivninger	15	-62 039	-101 772	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 300	-20 491	-22 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-300 153	-292 818	-295 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-61 588	-47 401	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 546 332	-4 098 892	-790 000	-2 045 000
Forsikringer		-1 339 570	-1 242 089	-1 317 000	-1 445 608
Festeavgift		-267 704	-229 672	-230 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-2 140 260	-2 047 684	-2 150 000	-2 465 000
Garasjer		0	-352 871	-3 500	-350 000
Energi/fyring		-1 001 542	-1 203 162	-1 400 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-941 890	-908 332	-1 050 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-1 015 735	-1 002 784	-1 065 500	-1 085 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 224 973	-12 021 484	-8 846 515	-10 730 968
DRIFTSRESULTAT		3 874 777	2 067 349	5 200 485	3 628 132
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	162 637	140 579	140 000	162 000
Finanskostnader	12	-1 512 057	-1 289 357	-1 370 000	-1 737 350
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 349 420	-1 148 778	-1 230 000	-1 575 350
ÅRSRESULTAT		2 525 357	918 570	3 970 485	2 052 782
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 525 357	918 570		

TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 285 346, KUNDENR. 7441

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			



ANLEGGSMIDLER

Leiligheter/lokaler	13	276 500	276 500
Andre varige driftsmidler	14	98 980	161 019
SUM ANLEGGSMIDLER		375 480	437 519

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		34 942	138 669
Kundefordringer	15	3 614	11 980
Forskuddsbetalte kostnader		295 811	241 800
Andre kortsiktige fordringer	16	86 000	41 456
Driftskonto OBOS-banken		2 071 466	634 599
Sparekonto OBOS-banken		679 409	673 767
Innestående i andre banker		218 020	190 656
SUM OMLØPSMIDLER		3 389 262	1 932 927

SUM EIENDELER		3 764 741	2 370 447
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	17	-35 897 481	-38 422 838
SUM EGENKAPITAL		-35 897 481	-38 422 838

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	38 891 406	39 592 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 891 406	39 592 497

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	203 300
Leverandørgjeld		678 921	895 355
Påløpte renter		10 814	59 942
Påløpte avdrag		81 081	30 190
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		770 816	1 200 787

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 764 741	2 370 447
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i Tokerudlia Boligsameie

Christian Engelstad

Hifsa Asghar

Heidi Lyberg Bakken



Stein E Fiskum

Eli Gravem Hansen

Waqas Hussain

Rolf Medalen Krogh

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 898 129
Garasjeleie	914 550
Leie	108 000
Garasjeleie E-felt	67 920
Ekstra parkering	33 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 022 199

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie E-felt	-67 920
Felleskostnader	-60 936
Garasjeleie	-29 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 863 943

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER



Garasjeleie	23 100
Kortterminal	89 740
Administrasjonskostnader	1 781
Innglassering av balkong	1 000
Salg av bombrikke	2 700
Inntektsført avsatt faktura for parkering E-feltet 2020	12 000
Ei-bil ladeinntekter	75 045
Regnskapskorrigeringer	211
Salg av nøkler	24 000
Ekstra parkering sep-okt. 22	700
Salg av ringetablå	4 450
Leie av tilhenger	1 080
SUM ANDRE INNTEKTER	235 807

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-64 860
SUM PERSONALKOSTNADER	-64 860

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag og servering for kr 11 418, jf. noten om andre

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 300.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 663
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 301
Jarle Austad	-41 625
SUM KONSULENTHONORAR	-61 588

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-695 731
Drift/vedlikehold VVS	-142 312
Drift/vedlikehold elektro	-28 052
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313 267
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-147 335
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 099 154
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 289
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 194
Erstatning v/vannskader	-65 000



Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 546 332

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 393 885
Renovasjonsavgift	-746 375
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 140 260

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 400
Container	-45 053
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 854
Vaktmestertjenester	-479 861
Vakthold	-87 545
Renhold ved firmaer	-238 474
Andre fremmede tjenester	-28 484
Kontor- og datarekvisita	-24 038
Trykksaker	-5 647
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 418
Andre kontorkostnader	-1 483
Telefon, annet	-2 490
Porto	-8 280
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-7 093
Velferdskostnader	-10 314
Avsetning tap på fordringer	-11 805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 015 735

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 845
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 642
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 516
Kundeutbytte fra Gjensidige	143 634
SUM FINANSINNTEKTER	162 637

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1	-1 139 658
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2	-202 488
Renter og gebyr på lån i Nordea, lån 1	-127 521
Renter og gebyr på lån i Nordea, lån 2	-34 534
Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-6 018
Renter på leverandørgjeld	-95
Andre rentekostnader	-1 743
SUM FINANSKOSTNADER	-1 512 057



NOTE: 13

LEILIGHETER

Leilighet og garasje		276 500
SUM LEILIGHETER		276 500

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser			
Tilgang 2012	78 250		
Avskrevet tidligere	-78 249		
			1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2012	319 063		
Avskrevet tidligere	-319 062		
			1
Traktor nr. 2			
Tilgang 2001	1		1
Bankautomat			
Tilgang 2019	182 000		
Avskrevet tidligere	-78 000		
Avskrevet i år	-26 000		
			78 000
Lekeapparat			
Tilgang 2018	129 099		
Avskrevet tidligere	-92 521		
Avskrevet i år	-25 820		
			10 758
Lekeplass			
Tilgang 2019	51 096		
Avskrevet tidligere	-30 658		
Avskrevet i år	-10 219		
			10 219
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			98 980

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-62 039
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 15

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer		15 419
Avsetning tap på fordringer		-11 805
SUM KUNDEFORDRINGER		3 614

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuddskatt		86 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		86 000

NOTE: 17



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tokerudlia Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tokerudlia Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BACOG-BWYSK-5M755-FQBEG-U7JZV-500P3



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

2023-03-31 12:28:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BACOG-BWXSX-5M755-FQBEG-U7JZIV-50OP3

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/validator>