



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950266643

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 636 863	6 179 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 636 863</b>	<b>6 179 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		308 070	290 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		267 599	267 600
Annen driftskostnad		2 728 168	2 919 289
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 303 838</b>	<b>3 477 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 333 025</b>	<b>2 701 335</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 814	38 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77 814</b>	<b>38 201</b>
Annen finanskostnad		2 019 105	1 724 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 019 105</b>	<b>1 724 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 941 291</b>	<b>-1 686 195</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 391 734	1 015 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 311 005	13 311 005
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		555 324	822 923
Sum varige driftsmidler		13 866 329	14 133 929
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		104 420	76 785
Sum finansielle anleggsmidler		104 420	76 785
Sum anleggsmidler		13 970 749	14 210 713
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			980
Andre fordringer			15 151
Sum fordringer		0	16 131
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 018 766	2 303 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 018 766	2 303 018
Sum omløpsmidler		3 018 766	2 319 148
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 989 515</b>	<b>16 529 861</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 600	11 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 600</b>	<b>11 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 306 140	20 697 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 306 140</b>	<b>-20 697 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 294 540</b>	<b>-20 686 274</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 462 800	36 134 963
Øvrig langsiktig gjeld		651 797	627 078
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 114 597</b>	<b>36 762 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 114 597</b>	<b>36 762 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 930	231 985
Leverandørgjeld		158 528	222 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 458</b>	<b>454 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 284 055</b>	<b>37 216 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 989 515</b>	<b>16 529 861</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 502422

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 266 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 950 266 643  
TEISENLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 636 863	6 179 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 636 863</b>	<b>6 179 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		308 070	290 955
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		267 599	267 600
Annen driftskostnad		2 728 168	2 919 289
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 303 838</b>	<b>3 477 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 333 025</b>	<b>2 701 335</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 814	38 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77 814</b>	<b>38 201</b>
Annen finanskostnad		2 019 105	1 724 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 019 105</b>	<b>1 724 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 941 291</b>	<b>-1 686 195</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 391 734	1 015 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>



Organisasjonsnr: 950 266 643  
TEISENLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 311 005	13 311 005
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		555 324	822 923
Sum varige driftsmidler		13 866 329	14 133 929
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		104 420	76 785
Sum finansielle anleggsmidler		104 420	76 785
Sum anleggsmidler		13 970 749	14 210 713
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			980
Andre fordringer			15 151
Sum fordringer		0	16 131
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 018 766	2 303 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 018 766	2 303 018
Sum omløpsmidler		3 018 766	2 319 148
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 989 515</b>	<b>16 529 861</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 600	11 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 600</b>	<b>11 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 306 140	20 697 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 306 140</b>	<b>-20 697 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 294 540</b>	<b>-20 686 274</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 462 800	36 134 963
Øvrig langsiktig gjeld	651 797	627 078
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>36 114 597</b>	<b>36 762 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>36 114 597</b>	<b>36 762 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 930	231 985
Leverandørgjeld	158 528	222 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>169 458</b>	<b>454 095</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>36 284 055</b>	<b>37 216 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 989 515</b>	<b>16 529 861</b>



Organisasjonsnr: 950 266 643  
TEISENLØKKA 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 199

TEISENLØKKA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TEISENLØKKA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:30, Fellesrommet i kjelleren (v/vaskeriet)..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinært honorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i TEISENLØKKA BORETTSLAG



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.  
Innkalling skal skje tidligst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Styreleder Cristian Rivera er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Sak 4

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Disponering av årets resultat.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

### Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275 000.



Sak 7

## Ekstraordinært honorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Grunnet mye arbeid i perioden ønsker styret et ekstraordinært honorar: 50.000kr

Forslag til vedtak

Styret får et ekstraordinært honorar på 50.000kr

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cristian Rivera

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Antonio Nunez Riquelme
- Kirsten Oredesen

Kirsten vil bli ansvarlig for økonomi, styrets epost og forsikringer.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Malin Knap Haagenrud
- Camilla Nilsson

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet

Sak 10

## Valg av valgkomite

Valgkomiteens velges for 1 år av gangen og deres oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet



## Styrets arbeid, styreperioden 2024-2025

### Styrets hovedfokus for året:

Styret har hatt fokus på å forbedre den finansielle situasjonen ved å redusere kostnader over driften. Samtidig har vi sett at det er helt nødvendig å utføre vedlikehold av bygningsmassen. Styret har i perioden vurdert hva som må gjøres, innhentet priser og avsatt midler.

Det er gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og en HMS runde i styreperioden. I tillegg har styret gjennomført en rekke befaringer ifm innhenting av tilbud. Utover dette bruker styret mye tid på å følge opp beboere som ikke følger husordensregler og vedtekter. Det er også enkelte seksjoner med større behov for oppfølging.

### Digitale plattformer:

Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Portalen vil over tid utvikle seg og bli et bedre verktøy for både beboere og styret. Det er derfor viktig at alle kommer med innspill ved spesielt mangler i temaer.

En problemstilling er at det kan være en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon. Det er derfor viktig at alle følger med på det som blir sendt ut og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (beboere og leietakere). I tillegg bruker styret en annen plattform "Styrerommet" for gjennomføring, lagring og dokumentering av alt vi gjør gjennom styreperioden.

### Fremleie av seksjon og seksjonseiers ansvar:

Seksjonene i OBOS borettslag er ikke tiltenkt fremleie. Dermed følger det et sett regler dersom man skulle finne det nødvendig å leie ut i perioder. For mer informasjon se tilhørende tema i vibbo.

Styret har blitt oppmerksom på at tidligere styrer og OBOS ikke har klart å følge opp utleie i borettslaget. Dette har ført til at spesielt styreleder har måttet bruke mye tid på saker som angår dette. Styret vil derfor rette mer fokus på dette i tiden fremover for å rydde opp, slik at vi ikke er i konflikt med reglene. Styret vil derfor avslå søknader som ikke er i henhold til reglene for utleie. Styret har sammen med OBOS startet oppryddingen og håper å være i mål i løpet av neste styreperiode.

### Utleie av næringsseksjoner:

Borettslaget har 2 lokaler utleid for øyeblikket. Begge har fått husleien KPI justert.

- Ett lagerlokalet leies av et firma for 5.129 kr/mnd. Utgjør en total årlig inntekt på 61.548 kr.
- Hoved lokalet er utleid til en frisørsalong for 16.888 kr/mnd. Utgjør en årlig inntekt på 202.656 kr.

### Økning av felleskostnader i styreperioden 2024/25:

Grunnet den finansielle situasjonen og stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser, har styret derfor måttet øke felleskostnadene i takt med at alt annet rundt oss koster mer.

Dette er rett og slett for å dekke inn prisøkningen, også for å hente inn etterslepet fra manglende økninger fra tidligere år.

Styret har i perioden økt felleskostnadene med 5 % fra juni 2024, og ytterligere en økning på 5% fra mars 2025.



## **Uønsket adferd fra enkelte beboere:**

Det er viktig at alle leser og følger både vedtekter og husordensregler. De fungerer som et minimumskrav til beboere/eiere slik at en ikke skal være til bry for de rundt seg.

Styret har måttet rydde opp i uønsket adferd og derfor måttet sende flere klager enn normalt.

Brudd på både vedtekter og husordensregler medfører klage og gebyr for medgått tid.

## **Spesielle episoder som har oppstått i styreperioden:**

- Kast av søppel og annet i felles og utearealer: Vi har stasjoner for sortering av avfall, bruk disse eller lever avfallet på gjenvinningsstasjon.

- Hensetting av møbler og annet diverse i fellesområder etter det som virker å være inn/utflytting og oppussing.

- Røyking og oppsamling av sneiper på brannbalkonger: Det er flere beboere som velger å **ikke** etterlate fellesarealer slik de fant dem, noe som fører til at vaktmester må bruke tid på å rydde etter dem.

Samtidig mottar styret flere klager rundt forholdet, både fordi det lukter vondt i oppgang og fordi det er lite hyggelig å finne sneiper i fellesarealer.

- Parkering i konflikt med regler både på forsiden og baksiden av bygget.

## **Boder:**

Borettslaget har 24 boder til utleie fordelt over 12 etasjer, to boder i hver etasje. Dette administrerer styret.

I tilhørende tema i "Vibbo" finner dere oversikt over hva av boder som finnes tilgjengelig og det er mulighet for å stille seg i kø for å leie disse.

Styret har 4 boder ledige for utleie:

1 bod i 2 etasje venstre side.

1 bod i 3 etasje høyre side.

1 bod i 4 etasje høyre side.

1 bod i 5 etasje høyre side.

## **Vår- og høstdugnad:**

### **Vårdugnad 6.mai:**

-Rydding av sykkelstativer, fjerning av hensatte tråsykler m.m.

-Vasking av brannbalkonger.

-Luking av ugress og fjerning av plantevekster langs fasade og kantstein på parkeringsplassene.

-Plukking av søppel.

-Feing av grus og andre rester etter vintersesongen.

**30 av 116 seksjoner møtte til vårdugnad.**



## Høstdugnad:

Høstdugnad 13 Oktober:

Ble i hovedsak brukt til klargjøring til vintersesongen.

-Vasking av brannbalkongene langs fasaden over hovedinngangen på høyblokka

-Vasking av postkassestativ

-Raking av løv. Sett i ettertid kom det mye løv fra trærne på området etter at dugnaden var avholdt fordi løvfellingen ikke var ferdig for sesongen.

## Heis:

Begge heiser er i drift og godkjent iht. gjeldende forskrifter. Det er inngått serviceavtale om kvartalsvis servicebesøk.

Disse har avdekket noen mindre avvik som er blitt utbedret fortløpende. Det er ikke meldt om større feil eller behov for omfattende tiltak.

Enkelte tilfeller av stans har blitt raskt fulgt opp av vaktmester og leverandør.

## Brannvarslingsanlegg:

Det ble gjennomgått en kontroll av brannsentral og varslingsanlegget i 2023/24. Alle påpekninger har blitt utbedret i denne styreperioden.

## Gressflue-problematikk:

Vi har de siste årene slitt med gressfluer tar seg opp i 10, 11 og 12 samt tak. Det har blitt gjennomført flere runder med påføring av middel for å bli kvitt problemet. Det kan virke som det har vært effektivt, men styret følger videre med på saken.

## Oppfølging av kommunen, hekk mot sykkelsti:

I forbindelse med at kommunen anla ny sykkeltrassé forbi Teisenløkka borettslag ble det revet et gjerde og fjernet eksisterende vegetasjon som var vokst seg som en grønmur mot omgivelsene.

Kommunen plantet buskevekster som ble anlagt for tidlig før området var inngjerdet på nytt. Dette medførte at plantene ble ødelagt som følge av trafikk over grenseområdet. Her var det mange beboere og besøkende som med fordel kunne vært mer forsiktige. Det ble plantet nye hekkeplanter og etablert gjerde. Disse plantene vil bruke flere sesonger på å vokse seg tette og store.

## Utbedring av gjerde i bakgården ved parkeringsplass:

Styret har montert den siste delen av gjerdet i bakgården ved enden av parkeringsplassen for å begrense ferdsel via bakgården og over tomten vår.



## **Bergvarmesentralen, Radiatorer og vedlikehold:**

Bergvarmesentralen har tidligere ikke fungert optimalt, noe vi nå tror vi har klart å tilpasse og utbedre. Forbruket og kostnaden samt fordeling av varmen må likevel følges med på i neste fyringssesong.

Vi har måttet kontakte rørlegger syv ganger ifm varmeproblemer, byttet ventiler i 6 seksjoner for å få tilbake varmen.

Det er montert en magnetstav og tilkobling av elysator på systemet i teknisk rom, dette skal hindre at urenheter i vannet blir pumpet rundt i systemet.

Det er ofte disse urenheterne som gjør at radiatorer ventiler tetter seg og slutter dermed å fungere hensiktsmessig midt i fyringssesongen.

Vi vil snart gjennomføre vedlikehold av alle radiatorer og systemet i sin helhet. Det som vil bli gjort er følgende:

- Utskiftning av tur/returventiler.
- Utskiftning av termostat.
- Gjennomspyling av hver enkelt radiator og hele systemet.
- Tilby seksjoner mulighet til utskiftning av radiatorer (seksjonseier må selv stå for denne kostnaden).

Dette arbeidet sammen med monteringen av magnetventilen på teknisk rom vil medføre mindre radiator og varmeproblemer om vinteren. Det betyr mindre behov for rørlegger midt i fyringssesongen og dermed reduksjon i VVS kostnader over tid.

I tillegg har vi hatt en stor lekkasje på teknisk rom som har bydd på problemer. Dette har dessverre påvirket alle seksjoner. Vi har satt i gang utskiftningen av vinduene inn til teknisk rom. Dette vil sikre at vannrør ikke fryser og at vi slipper å ha en varmeovn på hele vinteren for å holde varmen stabil på teknisk rom.

## **Individuell måling i hver seksjon:**

Styret har brukt en del tid på å vurdere, befare og finne en god og rettferdig måte å fordele kostnader knyttet til forbruk av varme og varmtvann. Dette ble gjort med den hensikt å redusere kostnader over tid.

Saken ble løftet på ekstraordinært årsmøte med disse resultatene:

Stemmer for ind.måling: 26

Stemmer mot ind.måling: 27

Blanke stemmer: 5

## **Leie eller kjøpe systemet:**

Leie: 31

Kjøpe: 15

Blanke stemmer: 5

Dermed ble hele saken nedstemt og forblir dermed uten endring.



## Overgang til ny løsning på vaskeriet:

PayPerWash tok kontakt for en stund siden og formidlet at de ikke lenger ønsker å drifte vaskeriet vårt slik det har vært frem til i dag.

Vi har fått flere alternativer:

1. Kjøpe systemet av de og at styret eller noen andre tar over driften.
2. Kjøpe en moderne skjerm og montering av ny plattform og drifte det selv.
3. At PayPerWash tar over driften helt og kjøper maskinene av oss.

Styret ønsker å overlate hele driften av vaskeriet til PayPerWash.

Det ligger visse forbehold:

- De står for kostnaden med å montere en vann/strømmåler knyttet til bruken i vaskeriet.
- Prisgaranti på vask og tørk med kun KPI justering.
- At de kjøper maskinene våre.
- De må være med å ta halvparten av kostnaden med å utbedre ventilasjons problemet.

Styret har vurdert alle mulighetene, vi ser ikke at det finnes noen bedre løsning både mtp økonomien og belastningen mht selve driften og pris per vask/tørk.

Vi har fått tilbud om å selge maskinene våre for 172.000kr. Disse pengene er tenkt brukt på andre prosjekter.

Saken er under forhandling og ingenting er enda sikkert i denne saken. Styret velger likevel å informere, da fristen vår for ny løsning er satt til 1.juni av PayPerWash.

## Oppkobling av vannmåler inn mot kommunen:

Styret har vurdert saken med vår manglende evne til å redusere kostnadene våre gjennom fornuftig bruk av vann. Vi blir per nå stilt ett fast krav fra kommunen på vann og kloakk vi mener virker for høyt. Vi har vært i dialog med kommunen og etterspurt at de reduserer arealet de måler forbruket etter, uten at vi har kommet noe videre. Styret anser det å bli fakturert etter vårt faktiske forbruk med vannmåler opp mot kommunen som mer sannsynlig besparende enn kostnadsøkende. Dermed vil styret gjennomføre dette i neste styreperiode.

## Overgang til ny fiberløsning:

Vi hadde igjen 6 seksjoner inn i denne styreperioden, som ikke hadde fått montert fiberløsning. Det har vært vanskelig å komme til enkelte seksjoner mht montering av fiber. Seksjonene har fått klager og måttet dekke inn kostandene det eventuelt har påført felleskapet. Det gjenstår enda å montere fiber i næringsseksjonen, noe de bestemmer selv om de vil montere eller ikke. Utover dette er prosjektet endelig overstått.

## Ureglementerte postkasseskilt:

Postkassene skal se ryddig, fine og like ut. Det er derfor viktig at alle fører samme postkasseskilt og at man ikke klistrer lapper på postkassen frem til man får det nye postkasseskiltet sitt. Styret har varslet alle seksjoner om å følge retningslinjene gitt i temaet i vibbo "postkasser og skilt". Varselslapper er lagt i alle postkasser. Etter årsmøtet vil styret sende klager og gebyrer til alle seksjoner som ikke har fulgt påpekte feil og mangler.



## **Økonomi og handlingsplan:**

Borettslaget har hatt enkelte uventede kostnader i styreperioden, men vi har sikret oss i å gå i overskudd på driften. Neste styreperiode blir hovedfokuset å få gjennomført det vi har planlagt.

## **Prosjekter som blir igangsatt i**

### **2025/26.**

- VVS prosjekt/rehabilitering
- Radiator, ventiler, termostat og gjennomspyling.
- Asfaltering av grus/ skadet området på parkeringsplass.
- Oppussing av oppgang 41 A og B (Vegger, tak, dører og gulv).
- Oppussing av 1 etg i høyblokka samt entre ved postkasser (vegger, tak, dører og gulv)
- Utskiftning av vinduer på vaskeri og teknisk rom.
- Radonmåling av alle enheter i 1. etg og 50% i 2. etg i september til april.
- Montering av strømmåler i vaskeriet.
- Oppkobling av vannmåler på hoved vanninntaket, vaskeriet og hovednæringsseksjonen.

## **Prosjekter som vurderes oppimot økonomien i 2025 - 27:**

- Gjenstående oppganger 2-12etg – Vegger, tak, dører og gulv.
- Vurdering av tilstand på balkonger, evt innhente pris og prioritere viktigheten.
- Ny postkasse løsning.
- Utbedring av skader på såle ved utgangsdører oppgang 41A og B.
- Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).

Mvh

Styret i Teisenløkka Borettslag.



Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisenløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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 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>.

Oslo, 2. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## TEISENLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 950 266 643, KUNDENR. 199

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 865 054</b>	<b>1 423 483</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 391 734	1 015 140
Tilbakeføring av avskrivning	15 267 599	267 600
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-100 630
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -672 163	-737 856
Innsk. øremerk. bankkto	-2 916	-2 684
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>984 254</b>	<b>441 571</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 849 308</b>	<b>1 865 054</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	3 018 766	2 319 148
Kortsiktig gjeld	-169 458	-454 095
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 849 308</b>	<b>1 865 053</b>



## TEISENLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 950 266 643, KUNDENR. 199

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 536 276	6 029 272	6 533 000	6 934 000
Ladeinntekter el-bil		2 099	2 054	5 000	5 000
Andre inntekter	3	98 488	147 854	30 000	85 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 636 863</b>	<b>6 179 180</b>	<b>6 568 000</b>	<b>7 024 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 070	-35 955	-35 000	-40 000
Styrehonorar	5	-260 000	-245 000	-260 000	-275 000
Avskrivninger	15	-267 599	-267 600	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-10 500	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-141 595	-134 470	-141 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-21 882	-36 886	-25 000	-20 000
Kontingenter		-23 200	-23 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-406 126	-445 218	-600 000	-1 600 000
Forsikringer		-222 504	-169 516	-220 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-742 965	-633 355	-725 000	-815 000
Energi/fyring	10	-389 726	-427 920	-550 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 258	-393 152	0	-6 000
Andre driftskostnader	11	-765 412	-645 073	-700 000	-750 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 303 838</b>	<b>-3 477 845</b>	<b>-3 570 000</b>	<b>-4 678 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 333 025</b>	<b>2 701 335</b>	<b>2 998 000</b>	<b>2 346 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	77 814	38 201	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-2 019 105	-1 724 396	-2 000 000	-2 000 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 941 291</b>	<b>-1 686 195</b>	<b>-1 980 000</b>	<b>-1 980 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 391 734</b>	<b>1 015 140</b>	<b>1 018 000</b>	<b>366 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 391 734	1 015 140		



## TEISENLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 950 266 643, KUNDENR. 199

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	13 138 664	13 138 664
Tomt		172 341	172 341
Andre varige driftsmidler	15	555 324	822 923
Miljøbankkonto, øremerket		104 420	76 785
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 970 749</b>	<b>14 210 713</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	980
Andre kortsiktige fordringer		0	15 151
Driftskonto OBOS-banken		607 833	713 705
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		2 410 933	1 589 313
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 018 766</b>	<b>2 319 148</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 989 515</b>	<b>16 529 861</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	16	-19 306 140	-20 697 874
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 294 540</b>	<b>-20 686 274</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 462 800	36 134 963
Borettsinnskudd	18	553 600	553 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	98 197	73 478
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 114 597</b>	<b>36 762 041</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		158 528	222 110
Påløpte renter		10 930	174 184
Påløpte avdrag		0	57 801
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>169 458</b>	<b>454 095</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 989 515</b>	<b>16 529 861</b>
Pantstillelse	20	49 094 300	49 094 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025  
Styret i Teisenløkka Borettslag

Cristian Rodriguez Rivera /s/ Malin Knap Haagenrud /s/ Magnus Kragseth /s/

Camilla Margareta Nilsson /s/ Snorre Standal Muren /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	5 488 326
Nytt bad	518 000
Forretningslokaler	258 000
Renhold korridor (høyblokka)	194 400
Ekstra bod	50 400
Parkering	25 200
Trappevask (lavblokka)	4 800
Dugnad	4 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 543 776</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-7 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 536 276</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (fellesvaskeri)	86 682
Leie av ekstra bod	4 200
Nettinnbetalinger (nøkler, vaskebrikker, etc.)	3 406
Nøkkelbrikker	4 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>98 488</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 070
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 070</b>

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 2023/2024, og er på kr 260 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 882
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 882</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-23 916
Drift/vedlikehold VVS	-271 135
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 385
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 843
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 803
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-406 126</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-435 975
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-306 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-742 965</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-301 015
Strøm el.bereder	-88 711
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-389 726</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 025
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 000
Vaktmestertjenester	-333 883
Vakthold	-113 269
Renhold ved firmaer	-256 946
Snørydding	-10 650
Andre fremmede tjenester	-3 561
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-3 015
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-9 988
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-765 412</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 536
Andre renteinntekter	69
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>77 814</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-542 679
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-122 449
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 352 756
Renter på leverandørgjeld	-1 221
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 019 105</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	3 086 800
Tilgang 1989	7 311 500
Tilgang	2 740 364
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 138 664</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.138/bnr.54

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg, tilgang 2020	1 110 481
Tilgang 2022	68 750
Avskrevet tidligere	-668 936
Avskrevet i år	-170 099
	340 197
Ladebokser el-bil, tilgang 2022	86 874
Avskrevet tidligere	-34 750
Avskrevet i år	-17 375
	34 750
Parkeringsplass, tilgang 2022	300 000
Avskrevet tidligere	-120 000
Avskrevet i år	-60 000
	120 000
Uteplass, tilgang 2023	100 630
Avskrevet tidligere	-20 126
Avskrevet i år	-20 126
	60 378
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>555 324</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-267 599</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån med flytende rente 5,49 % pr. 31.12.24. Løpetid 26 år.

Opprinnelig 2018	-11 627 432	
Nedbetalt tidligere	1 875 066	
Nedbetalt i år	260 757	
		-9 491 609

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Annuitetslån med flytende rente 5,49 % pr. 31.12.24. Løpetid er 20 år.

Opprinnelig 2016	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 254 224	
Nedbetalt i år	175 008	
		-2 070 768

OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån med flytende rente 5,49 % pr. 31.12.24. Løpetid er 40 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 863 179	
Nedbetalt i år	236 398	
		-23 900 423

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-35 462 800****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-586 900	
Nedbetalt tidligere	40 700	
Økt 2008	-7 400	

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-553 600****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-98 197	
		<b>-98 197</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	553 600	
Pantelån	35 462 800	
<b>TOTALT</b>		<b>36 016 400</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 138 664	
Tomt	172 341	
<b>TOTALT</b>		<b>13 311 005</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 199 Selskapsnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.