



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 21.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 710 429	14 041 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 710 429</b>	<b>14 041 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		722 253	684 600
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 171	48 683
Annen driftskostnad		16 662 695	11 616 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 447 119</b>	<b>12 349 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 736 690</b>	<b>1 691 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 001	25 877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 001</b>	<b>25 877</b>
Annen finanskostnad		2 232 239	1 241 811
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 232 239</b>	<b>1 241 811</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 200 238</b>	<b>-1 215 934</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 936 928	475 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		8 576 725	8 576 725
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		483 489	292 097
Sum varige driftsmidler		9 060 214	8 868 822
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		520 072	365 026
Sum finansielle anleggsmidler		520 072	365 026
Sum anleggsmidler		9 580 285	9 233 848
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 974 811	524 087
Sum fordringer		1 974 811	524 087
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		684 585	4 319 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 585	4 319 343
Sum omløpsmidler		2 659 396	4 843 430
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 239 681</b>	<b>14 077 277</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		33 600	33 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 600</b>	<b>33 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		38 372 549	34 435 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-38 372 549</b>	<b>-34 435 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-38 338 949</b>	<b>-34 402 021</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		48 205 098	46 603 890
Øvrig langsiktig gjeld		750 216	606 122
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 955 314</b>	<b>47 210 012</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 955 314</b>	<b>47 210 012</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		345 613	9 909
Leverandørgjeld		1 058 653	1 259 378
Annen kortsiktig gjeld		219 051	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 623 317</b>	<b>1 269 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 578 630</b>	<b>48 479 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 239 681</b>	<b>14 077 277</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499249

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 554 429  
TØYENHUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 710 429	14 041 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 710 429</b>	<b>14 041 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		722 253	684 600
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 171	48 683
Annen driftskostnad		16 662 695	11 616 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 447 119</b>	<b>12 349 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 736 690</b>	<b>1 691 554</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 001	25 877
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 001</b>	<b>25 877</b>
Annen finanskostnad		2 232 239	1 241 811
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 232 239</b>	<b>1 241 811</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 200 238</b>	<b>-1 215 934</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 936 928	475 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>



Organisasjonsnr: 948 554 429  
TØYENHUS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

8 576 725

8 576 725

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

483 489

292 097

Sum varige driftsmidler

9 060 214

8 868 822

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

520 072

365 026

Sum finansielle

anleggsmidler

520 072

365 026

Sum anleggsmidler

9 580 285

9 233 848

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

#### Fordringer

Andre fordringer

1 974 811

524 087

Sum fordringer

1 974 811

524 087

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

684 585

4 319 343

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

684 585

4 319 343

Sum omløpsmidler

2 659 396

4 843 430

SUM EIENDELER

12 239 681

14 077 277

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

33 600

33 600

Annen innskutt egenkapital



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>33 600</b>	<b>33 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	38 372 549	34 435 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-38 372 549</b>	<b>-34 435 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-38 338 949</b>	<b>-34 402 021</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 205 098	46 603 890
Øvrig langsiktig gjeld	750 216	606 122
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 955 314</b>	<b>47 210 012</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 955 314</b>	<b>47 210 012</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	345 613	9 909
Leverandørgjeld	1 058 653	1 259 378
Annen kortsiktig gjeld	219 051	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 623 317</b>	<b>1 269 287</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>50 578 630</b>	<b>48 479 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 239 681</b>	<b>14 077 277</b>



Organisasjonsnr: 948 554 429  
TØYENHUS 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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 14

Tøyenhus Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Tøyenhus 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:

4. juni 2024 kl. 18:00, Velferden.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomite
7. Innkomne forslag: Utrede innstallasjon av vannmålere
8. Innkomne forslag: Bytte av revisor
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyenhus Borettslag



Sak 1

## 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Øyvind Kikut er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollfører og protokollvitner.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollfører og protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Bjørnar Sollie er valgt som som protokollfører. Protokollvitner velges i fysisk møte.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer til styret

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

#### Styrets innstilling

Styrets arbeid øker år for år. Rettssak mot Engelsborg, utbygging på nabotomten og ikke minst rørprosjektet har tatt mye tid. Kompetansen vi besitter i styret har gjort at vi slipper å leie inn juridisk bistand på flere områder.

Den kraftige prisstigningen de siste årene har gjort at honoraret i realiteten gjør det mindre interessant med styreverv. Det er generelt lite interesse blant andelseierne når det gjelder verv i borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

#### Sak 6

### Fastsettelse av honorar til valgkomite

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse foreslås satt til kroner 12 000.

#### Styrets innstilling

Som for styrearbeidet er det viktig at folk engasjerer seg. I år har ikke valgkomiteen klart å finne en eneste andelseier som vil ta over rollen. Borettslaget fungerer ikke uten styre, varamedlemmer og valgkomite. Derfor foreslår vi å øke honoraret til kr 4000 per medlem, slik at vi forhåpentligvis kan få flere til å ønske å ha verv.

#### Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kroner 12 000.



Sak 7

## Innkomne forslag: Utrede installasjon av vannmålere

Forslag fremmet av:

Mailen Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har store utgifter til varmtvann og oppvarming. Det påvirker felleskostnadene. Det har ikke hatt nevneverdig effekt å be beboerne om å spare på varmtvann/oppvarming. Hvis vi installerer individuelle målere, vil det kunne fungere som et bedre incentiv for beboerne til å redusere egne kostnader. Vi vil da betale for det vi bruker selv, og ikke en andel av samlet sum for hele borettslaget. Forbruket er ulikt. Noen dusjer ofte, noen liker å ha det varmt, og noen bor flere sammen i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslagsstiller har rett i at utgiftene til varmtvann og oppvarming er betydelige. Det er heller ingen tvil om at det å ha oppvarming som en del av felleskostnadene ikke bidrar til å holde forbruket nede. Det trekkes derimot fram av meglere som en fordel, for da kan man ha det varmt uten å måtte betale dyr strøm. Dette argumentet er dessverre ikke helt korrekt, siden prisen for fjernvarme bare ligger noen øre under strømprisen. Det er gode grunner for å se nærmere på måter å få redusert forbruket på og ikke minst få vurdert om det finnes en måte å få fordelt kostnadene på, der de som bruker mest betaler mest.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å utrede installasjon av vannmålere i hver leilighet.

Sak 8

## Innkomne forslag: Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som borettslagets revisor foreslås Ernst & Young.

I dag har borettslaget PWC, men det har vært samarbeidsproblemer gjennom våren 2024 som har gitt merarbeid for både styret og OBOS. Styret ønsker derfor å bytte revisor.

For 2023 ville prisen vært tilnærmet den samme for vårt borettslag hos begge leverandører (det skiller 150,- kroner i favør av E&Y).

Forslag til vedtak

Som borettslagets revisor foreslås Ernst & Young.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Kikut  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Svensson  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karianne Lunder  
Valgkomiteens innstilling.
- Lars Oskar Slatlem  
Valgkomiteens innstilling.
- Mailen Toska  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Gåsefra  
Valgkomiteens innstilling.
- Maria Sunniva Kalvø  
Valgkomiteens innstilling.

Sak 10

## 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:

- Øyvind Kikut



Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Mørk

Valgkomiteens innstilling.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Kikut	Trondheimsveien 75
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44
Styremedlem	Wenche Mørk	Sars' Gate 44
Styremedlem	Anna Svensson	Trondheimsveien 73
Varamedlem	Karianne Lunder	Trondheimsveien 83 C
Varamedlem	Mailen Toska Vangnes	Sars Gate 50
Varamedlem	Lars Oskar Slatlem Vik	Trondheimsveien 67

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øyvind Kikut Trondheimsveien 75

Varadelegert

Wenche Mørk Sars' Gate 44

### Valgkomiteen

Sigrid Kristiane Coward	Sars' Gate 56
Anne Gåsefra	Trondheimsveien 75
Maria Sunniva Kalvø	Trondheimsveien 83 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@toyehus.no](mailto:styret@toyehus.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Tøyehus Borettslag

Borettslaget består av 336 andelsleiligheter.

Tøyehus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554429, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 182

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten ble kjøpt i 0.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

BESKYTTET



Tøyenhus Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret i Tøyenhus borettslag består av fire personer. Som i fjor, er det verdt å skrive litt om hva det innebærer å være i styret. Å være medlem av styret innebærer et ansvar for alt som skjer i borettslaget. Det innebærer å sørge for at beboerne føler regler som er fastsatt av Generalforsamlingen og styret. Det innebærer megling mellom beboere i konflikter. Det innebærer å ta stilling til komplekse tilbud på forholdsvis store arbeider. Det innebærer å ta upopulære valg, som for eksempel å øke felleskostnadene for å ta høyde for framtidige arbeider. Og, som vi har opplevd og kjent på, så har vi i styret et ansvar for å ta på oss å stå i krevende prosesser, som det å gå til søksmål for å ivareta rettighetene og ikke minst økonomien til alle beboerne.

Siden forrige generalforsamling har vi plutselig fått en anstrengt økonomi, siden en forholdsvis liten jobb med å bytte stoppekraner i kjellerne førte til at rørledningene i kjellerne måtte byttes. I tillegg har det kostet oss en del å bruke advokat til saken mot Engelsborg. Begge deler har vært strengt nødvendig, men det er likefullt kjedelig når felleskostnadene øker såpass. Uansett må det gjøres, for vi må ha penger til å betale løpende og fremtidige utgifter.

Styret har hatt 10 fysiske møter og har ellers løpende dialog om beboerhenvendelser og andre ting som må gjøres. Vi ser at en del beboere har en forventning om at styret skal være tilgjengelig på minuttet og at det er en lav terskel for å stille spørsmål om ting som vi allerede har informert om. Vi minner derfor om at det å sitte i styret er noe de fleste gjør i tillegg til full jobb og at styrehonoraret ikke tilsier at vi til enhver tid skal være tilgjengelige for beboerne. Vi oppfordrer alle til å undersøke nettsidene, for det meste av relevant informasjon står der.

Når det gjelder kommunikasjon med beboerne vil vi fortsette med å bruke styret@toyehus.no som hovedkanal. Vibbo brukes mer og mer av beboerne og vi forsøker å svare ut der om det kommer spørsmål. Dette er med på å sikre sporbarheten. Alle styrets medlemmer unngår i stor grad å svare på direktehenvendelser i sosiale medier. Vi skal ikke kontaktes som privatpersoner, men som styremedlemmer. Da er det viktig for senere styre at kommunikasjon med beboere er synlig. Det vil den ikke være om den ligger på Messenger eller enkeltes telefoner. Vi har ikke noe godt system for arkivering og mener det ikke er god bruk av penger å anskaffe et arkiveringssystem. Det er billig og meget enkelt å bruke e-post til dette.

Det er også i år rundt 3 e-posthenvendelser per dag. I tillegg kommer noen telefoner og dialog med vaktmester og eksterne. Det har ikke vært konkrete saker å følge opp etter Generalforsamlingen i 2023, men rettssaken har tatt mye tid. I tillegg har det vært mye jobb for styret i forbindelse med bytte av rørledninger og problemer med varmtvannet.

BESKYTTET



Status for saken mot Engelsborg er at Engelsborg har varslet at de vil trekke anken mot oss, uten at det formelt er skjedd enda. Så foreløpig vet vi ikke om det blir en runde i lagmannsretten i løpet av året. Dommen i tingretten var veldig tydelig og til fordel for oss, så vi regner ikke med et annet utfall hvis saken går til behandling i lagmannsretten, men vi har ingen garanti. For den som eventuelt ikke har fått med seg informasjon om rettssaken, så er det informert ganske grundig i nyhetsbrev og forrige års innkalling til generalforsamling, så vi oppfordrer beboerne til å finne informasjon der.

Og ikke minst har styret brukt mye tid på saken med utbygging på Esso-tomten. Søknad om tillatelse er avslått av kommunen, men vedtaket er påklaget. I skrivende stund er saken ikke oversendt klageinstansen, men ligger i kommunen. Vi har brukt advokat til et lite oppdrag knyttet til privatrettslige spørsmål om servitutten som ligger på tomten, men har brukt styrets egen kompetanse i saken så langt. Dette har spart borettslaget for betydelige kostnader.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av stoppekraner og rør. I tillegg har det vært store kostnader til juridisk bistand i forbindelse med rettsaken mot Engelsborg.

Finanskostnader er høyere grunnet renteoppgang.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 20%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhus Borettslag.

### Lån

Tøyenhus Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,64%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 304 272. Dette er en økning på kroner 15 312 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 14 - TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

### 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 574 143</b>	<b>4 765 105</b>	<b>3 574 143</b>	<b>1 036 079</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 936 928	475 620	574 800	2 197 800
Tilbakeføring av avskrivning	15 62 171	48 683	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -253 563	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 3 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 398 792	-1 713 461	-1 500 000	-1 356 000
Innsk. øremerk. bankkto	-10 952	-1 804	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 538 064</b>	<b>-1 190 962</b>	<b>-925 200</b>	<b>841 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 036 079</b>	<b>3 574 143</b>	<b>2 648 943</b>	<b>1 877 879</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 659 396	4 843 430
Kortsiktig gjeld	-1 623 317	-1 269 287
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 036 079</b>	<b>3 574 143</b>

BESKYTTET



## TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 673 394	13 924 136	14 785 000	17 167 000
Andre inntekter	3	1 037 035	117 276	0	92 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 710 429</b>	<b>14 041 412</b>	<b>14 785 000</b>	<b>17 259 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-89 253	-84 600	-85 000	-90 000
Styrehonorar	5	-615 000	-600 000	-600 000	-615 000
Avskrivninger	15	-62 171	-48 683	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 875	-20 425	-20 000	-25 000
Andre honorarer		-18 000	0	0	-18 000
Forretningsførerhonorar		-288 960	-277 310	-292 000	-307 000
Konsulenthonorar	7	-427 483	-323 524	-180 000	-700 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-4 392 282	-390 786	-330 000	-395 000
Forsikringer		-701 994	-622 465	-685 000	-755 000
Kommunale avgifter	9	-2 569 182	-2 166 635	-2 572 000	-2 958 000
Energi/fyring	10	-3 821 233	-4 053 637	-3 700 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 353 632	-1 833 312	-2 000 000	-1 610 000
Andre driftskostnader	11	-2 022 853	-1 861 282	-1 896 000	-1 821 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 447 119</b>	<b>-12 349 858</b>	<b>-12 427 200</b>	<b>-12 761 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 736 690</b>	<b>1 691 554</b>	<b>2 357 800</b>	<b>4 497 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	32 001	25 877	0	0
Finanskostnader	13	-2 232 239	-1 241 811	-1 783 000	-2 300 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 200 238</b>	<b>-1 215 934</b>	<b>-1 783 000</b>	<b>-2 300 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 936 928</b>	<b>475 620</b>	<b>574 800</b>	<b>2 197 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 936 928	0		
Reduksjon udekket tap		0	475 620		

BESKYTTET



## TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	483 489	292 097
Miljøbankkonto, øremerket		517 072	362 026
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 580 285</b>	<b>9 233 848</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	526 087
Andre kortsiktige fordringer	16	1 974 811	-2 000
Driftskonto OBOS-banken		534 878	1 307 054
Skattetrekkskonto OBOS-banken		440	440
Sparekonto OBOS-banken		15 608	2 616 403
Innestående i andre banker		133 659	395 446
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 659 396</b>	<b>4 843 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 239 681</b>	<b>14 077 277</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-38 372 549	-34 435 621
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 338 949</b>	<b>-34 402 021</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 205 098	46 603 890
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	504 316	360 222
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 955 314</b>	<b>47 210 012</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 058 653	1 259 378
Påløpte renter		232 888	9 909
Påløpte avdrag		112 725	0
Annen kortsiktig gjeld	21	219 051	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 623 317</b>	<b>1 269 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 239 681</b>	<b>14 077 277</b>

BESKYTTET



11

Tøyehus Borettslag

Pantstillelse	22	58 610 325	45 185 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2024  
Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Kikut /s/

Helen Ghebremedhin /s/

Wenche Mørk /s/

Anna Svensson /s/

BESKYTTET

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**BETYDELIG JURIDISKE SAKER**

Tøyenhus Borettslaget har hatt en juridisk sak mot Engelsborg Borettslag og Tryg forsikring. Saken gjaldt fastsettelsessøksmål hvor retten tok stilling til hvem som er ansvarlig for setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen – skader som har oppstått etter etablering av brønnpark/del av bergvarmeanlegg på Engelsborg Borettslag sin eiendom. Saken omhandler flere hoved- og regressøksmål.

Tøyenhus og Professorløkka har vunnet saken mot Engelsborg fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader. Tøyenhus borettslag har vunnet søksmålet mot Engelsborg. Retten slo fast at Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setningsskadene. Retten lagt etter omstendighetene til grunn at den klare hovedtyngden av sakskostnadene knytter seg til behandling av spørsmålet om objektivt ansvar etter naboloven, skjønnsmessig anslått til 95 %, og at behandling av Trygs forsikringsinnsigelser utgjør en mindre del av saken, skjønnsmessig anslått til 5 %. Retten konkluderer etter dette med at Engelsborg skal betale kroner 1 671 374 til Tøyenhus. Beløpet utgjør 95 % av samlet nødvendige kostnader ved saken for Tøyenhus (kroner 1 759 341)

Tryg har vunnet saken mot Tøyenhus og Professorløkka fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5 første ledd. Retten finner at Tøyenhus og Professorløkka skal dømmes til solidaransvar for Trygs samlede omkostningskrav på kroner 438 101.

Saken er anket, og det er ikke gitt at resultatet står seg i en ankerunde. Dermed etter falt dommen, gitt tilgjengelig opplysningen og beste skjønn økonomiske forpliktelser ble avsatt som gjeld og fordring i årsregnskapet. Kostnadene som påløpt i året 2023 har fått reduksjon mens beløpet som tilsvarer kostnadene som påløp tidligere ble inntektsført.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	11 563 762
Kabel-TV	1 881 360
Lokaler	762 736
Trappevask	395 136
Parkeringsleie	111 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 714 294</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-40 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 673 394</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	3 000
Lokale-/lagerleie	22 150
Automatpenger	97 633
Dugnad	1 200
Miljøfond	303 437
Erstatning etter setningskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen	607 215
Sykkel	400
Tilbakeføring	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 037 035</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-89 253
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-89 253</b>

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 2022/2023, og er på kr 615 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 664, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 875.

BESKYTTET

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

Juridisk bistand	-1 109 893
Fikk dekket juridiske kostnader som følge av rettssaken jfr. note 1	1 064 159
Saksomkostninger Tryg	-219 051
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 274
Taksforum	-37 375
DMR Miljø og Geoteknikk	-46 849
Hjelme AS	-71 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-427 483</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-65 867
Drift/vedlikehold VVS	-4 115 072
Drift/vedlikehold elektro	-108 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-374
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 169
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 184
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 392 282</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 438 846
Renovasjonsavgift	-1 130 337
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 569 182</b>

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

Elektrisk energi	-112 149
Fjernvarme	-3 709 084
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 821 233</b>

BESKYTTET

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

Container	-101 097
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 909
Diverse leiekostnader/leasing	-5 761
Driftsmateriell	-7 655
Vaktmestertjenester	-1 271 245
Renhold ved firmaer	-441 900
Andre fremmede tjenester	-22 111
Trykksaker	-1 739
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 664
Andre kontorkostnader	-74 791
Telefon, annet	-4 181
Porto	-220
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 261
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-5 991
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 022 853</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 157
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 001</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 163 783
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 286
Andre rentekostnader	-1 170
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 232 239</b>

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

Oppskrevet 1972	4 126 325
Kostpris/bokført verdi 1938	4 079 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 205 725</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.182

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

BESKYTTET

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

Snøfreser nr. 2

Tilgang 2011 87 697

Avskrevet tidligere -87 696

1

Traktor nr. 2

Tilgang 2011 326 373

Avskrevet tidligere -326 372

1

Lekeplass

Tilgang 2019 486 826

Avskrevet tidligere -194 732

Avskrevet i år -48 683

243 411

Uteanlegg

Tilgang 2023 218 563

Avskrevet i år -1 821

216 741

Ladestasjon for el  
bil

Tilgang 2023 35 000

Avskrevet i år -11 667

23 333

Søppelforbrenningsanlegg

Tilgang 2009 539 736

Avskrevet tidligere -539 735

1

**SUM ÅRETS VARIGE DRIFTSMIDLER****483 489****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-62 171****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Miljøfond 303 437

Erstatning etter setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen 1 671 374

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 974 811****NOTE: 17****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.

BESKYTTET

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.

	-54 130	
Opprinnelig 2018	269	
Nedbetalt tidligere	7 526 379	
Nedbetalt i år	1 381 639	
		-45 222
		251

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt i år	17 153	
		-2 982 847

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-48 205  
098****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800

**SUM BORETTSINNSKUDD -241 900****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-4 000
Avsetning bomiljøtiltak	-504 316

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -508 316****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Erstatning etter setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen	-219 051
--------------------------------------------------------------------------	----------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -219 051**



**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	48 205 098
Påløpte avdrag	112 725
<b>TOTALT</b>	<b>48 559 723</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 576 725</b>

BESKYTTET



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598329. 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

BESKYTTET



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Elektroniske låser	Montert elektroniske låser på alle fellesdører.
2019 - 2019	Oppgradering lekeplassen	Hele lekeplassen ble oppgradert.
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Malt alle oppganger, nye lamper, nye fronter til sikringsskapene og nye postkasser.
2018 - 2019	Vinduer	Samtlige vinduer byttet ut.
2017 - 2017	Callinganlegg og kjøreport	Nytt callinganlegg og montering av kjøreport.
2017 - 2017	Bunnledninger	Bunnledninger rehabilitert.
2016 - 2016	Rehabilitering av verandaer	
2015 - 2015	Oppgradering av vaskerom	
2013 - 2014	Konvertering til fjernvarme	Fase 1 Konvertering til fjernvarme inkl. rivning og sanering Prosjektering 15. juli 2013 Utførelse 1. august 2013 Ferdigstillelse av vann og varme 15. september. 2013 Endelig ferdigstillelse i løpet av høsten 2013 AM purrer opp InfraTek for en rask levering av veksler.
		Fase 2 Utskiftning av radiatorer og ventiloppstikk Befaring/oppstart i løpet av oktober 2013 Prosjektering oktober 2013 Utførelse 15. mai 2014 Ferdigstillelse 15. september 2014
2011 - 2012	Ny traktor John Deere 2320,	
2011 - 2012	3 Electrolux vaskemaskiner	
2011 - 2012	Sand byttet i sandkassen	
2010 - 2011	Nytt kjøkken på velferdsrommet	ENØK tiltak energi/varme Renovering av yttertrapper Gjennomgang av det elektriske anlegget (HMS) i alle fellesområder slutført
2009 - 2009	Tak, søppelsilo + div maling	Bytte av tak. Maling av vinduer og oppganger. Innstallering av branndører på loft. Nytt søppelsiloanlegg. Inspeksjon av bunnledninger.
2008 - 2008	Etablering av oljefyllingsvern	Etablering av forskriftsmessig oljefyllingsvern.
2008 - 2008	Fjernet oljeforurenset masse	
2008 - 2008	Nye askebeger ved inngangene	
2007 - 2007	42 nye sykkelstativ	
2007 - 2008	Rens av vertikale ventilasjonskanaler	Rens av vertikale ventilasjonskanaler på kjøkken/bad
2006 - 2006	Elektronisk portåpner og ny plen	

BESKYTTET



2005 - 2005	Oppgradering vaskerom og ny mur i gården	Oppgradering av vaskerom, gulv, vegger, tak og nye maskiner Ny mur nederst i gården mot Sarsgate og Trondheimsveien Utbedring av setningskkade i Sarsgate 52, Trondheimsveien 69 og 73
2004 - 2004	Div. oppussing/utbedring	Oppussing av velferdslokalet Oppgradering av utearealer Utbedret setningskkade i Trondheimsveien 77 Oppussing av fyrrom
2003 - 2003	Utebelysn., kj. dører og vedl. brannsl.	Ny utebelysning. Utskifting av kjellerdører. Periodisk vedlikehold av brannslukkere
2002 - 2002	Malt vinduer utvendig	
2001 - 2001	VVS Rehabilitering	
1999 - 1999	Bereder, vinduer, basseng og kabel	Ny varmtvannsbereder Nye kjellervinduer Nytt basseng Prøveprosjekt Våtromsrehabilitering Nytt bredbåndnett (kabelanlegg) med mulighet for bruk av telefoni og internett
1998 - 1998	Rehabiliterert uteanlegget	
1997 - 1997	Entrédører	Utskiftet entrédører til alle leilighetene
1995 - 1995	Ny traktor	
1994 - 1994	Maling av oppgangene	
1993 - 1993	Fornyset maskiner i vaskeriene	
1991 - 1991	Fyrhus og vaskerier	Nytt el anlegg i fyrhus og vaskerier, utskiftet el kjele i fyrhus
1990 - 1990	Stigeledninger og el. opplegg	Utskifting av alle el stigeledninger og nytt el.opplegg i alle leiligheter
1989 - 1989	Velferdslokalene ombygget	
1988 - 1988	Diverse utomhus	Uteanlegget opprustet, anlagt plener og helleganger, nye inngangspartier, porttelefonanlegg
1987 - 1987	Nye gangvinduer mm.	Nye gangvinduer, ny sirkulasjonspumpe m/motor,redskapshus

BESKYTTET



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 14 Selskapsnavn: Tøyenhus 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.