



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 579 853
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse:	c/o OBOS Eiendomsfor Møllergata 39 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:	Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 336 567	10 065 269
Sum inntekter		11 336 567	10 065 269
Kostnader			
Lønnskostnad		804 230	811 860
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 425	13 425
Annen driftskostnad		6 939 704	6 663 472
Sum kostnader		7 757 359	7 488 757
Driftsresultat		3 579 208	2 576 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 880	96 686
Sum finansinntekter		148 880	96 686
Annen finanskostnad		1 885 229	1 145 423
Sum finanskostnader		1 885 229	1 145 423
Netto finans		-1 736 349	-1 048 737
Resultat før skattekostnad		1 842 859	1 527 775
Årsresultat		1 842 859	1 527 775
Totalresultat		1 842 859	1 527 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 842 859	1 527 775
Sum overføringer og disponeringer		1 842 859	1 527 775



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		5 392 570	5 392 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 308	25 733
Sum varige driftsmidler		5 404 878	5 418 303
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 404 878	5 418 303
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		978 563	889 784
Sum fordringer		978 563	889 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 803 086	3 668 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 803 086	3 668 407
Sum omløpsmidler		4 781 648	4 558 191
SUM EIENDELER		10 186 526	9 976 494

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 100	114 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 100	114 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 388 892	29 231 751
Sum opptjent egenkapital		-27 388 892	-29 231 751
Sum egenkapital		-27 274 792	-29 117 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 668 979	37 168 549
Øvrig langsiktig gjeld		710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld		36 379 179	37 878 749
Sum langsiktig gjeld		36 379 179	37 878 749
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		297 948	265 437
Leverandørgjeld		489 548	606 631
Skyldige offentlige avgifter		81 354	41 358
Annen kortsiktig gjeld		213 289	301 970
Sum kortsiktig gjeld		1 082 139	1 215 396
Sum gjeld		37 461 318	39 094 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 186 526	9 976 494



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538445

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 579 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsfor
Møllergata 39
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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 336 567	10 065 269
Sum inntekter		11 336 567	10 065 269
Kostnader			
Lønnskostnad		804 230	811 860
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 425	13 425
Annen driftskostnad		6 939 704	6 663 472
Sum kostnader		7 757 359	7 488 757
Driftsresultat		3 579 208	2 576 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 880	96 686
Sum finansinntekter		148 880	96 686
Annen finanskostnad		1 885 229	1 145 423
Sum finanskostnader		1 885 229	1 145 423
Netto finans		-1 736 349	-1 048 737
Resultat før skattekostnad		1 842 859	1 527 775
Årsresultat		1 842 859	1 527 775
Totalresultat		1 842 859	1 527 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 842 859	1 527 775
Sum overføringer og disponeringer		1 842 859	1 527 775



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

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

5 392 570 5 392 570

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

12 308 25 733

Sum varige driftsmidler

5 404 878 5 418 303

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

5 404 878 5 418 303

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

978 563 889 784

Sum fordringer

978 563 889 784

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 803 086 3 668 407

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 803 086 3 668 407

Sum omløpsmidler

4 781 648 4 558 191

SUM EIENDELER

10 186 526 9 976 494

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

114 100 114 100

Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	114 100	114 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	27 388 892	29 231 751
Sum opptjent egenkapital	-27 388 892	-29 231 751
Sum egenkapital	-27 274 792	-29 117 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 668 979	37 168 549
Øvrig langsiktig gjeld	710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld	36 379 179	37 878 749
Sum langsiktig gjeld	36 379 179	37 878 749
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	297 948	265 437
Leverandørgjeld	489 548	606 631
Skyldige offentlige avgifter	81 354	41 358
Annen kortsiktig gjeld	213 289	301 970
Sum kortsiktig gjeld	1 082 139	1 215 396
Sum gjeld	37 461 318	39 094 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 186 526	9 976 494



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5214

Tøyen Boligselskap AS



Velkommen til generalforsamling i Tøyen Boligselskap AS

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 generalforsamlingen:

22. mai 2024 kl. 18:00, Pane e Vino, Trondheimsveien 37.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Undersøke mulighetene for energimålere av fjernvarme på leilighetsnivå i selskapet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyen Boligselskap AS



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

Forslag til vedtak

Audun Heggveit er valgt.

Sak 2

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 3

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 Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5214 årsrapport.docx.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.



Sak 7

Undersøke mulighetene for energimålere av fjernvarme på leilighetsnivå i selskapet

Forslag fremmet av:

Ove Westermoen Haugvaldstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag er det slik at fjernvarme er inkludert i husleien, dette er en ordning som er urettferdig for boenheter med lite forbruk, samtidig som det gir ingen intensiver til å spare og bruke energien mer effektivt.

I følge rapport fra NVE kan man med individuell energimålere forvente en reduksjon i fjernvarme forbruket på mellom 10-25%. Individuell energimåling kan også hjelpe med å endre vaner, til f.eks. å huske å skru ned temperaturen i leiligheten når man er bort reist.

NVE's rapport er vedlagt.

Styrets innstilling

Det er en god sak, men det vil komme et lovkrav innen kort tid at alle må installere individuelle målere. Det forventes da også at det vil følge en støtteordning når pålegget kommer, det kan derfor være fornuftig å avvente dette.

Forslag til vedtak

Styre skal frem til neste årsmøte undersøke mulighetene og kostnadene ved å installere individuelle energimålere i selskapet.

Vedlegg

2. eksternrapport2019_48.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Isabella Becher
- Jannicke Sjøvold
- Yvonne Sæland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 9

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to representanter for valgkomiteen, periode 1 år.

Mats Omland som sitter i valgkomiteen i dag ønsker å fortsette vervet i neste periode.

Forslag til vedtak

Mats Omland og



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Heggveit	Sars' Gate 31 N
Styremedlem	Andrea Isabella Becher	Sars' Gate 31 E
Styremedlem	Pål Rist	Sars' Gate 31 P
Styremedlem	Runa Schulstad	Sars' Gate 31 B
Styremedlem	Jannicke Sjøvold	Sars' Gate 31 G
Varamedlem	Yvonne Lunde Sæland	Sars' Gate 31 D
Varamedlem	Tonje Merethe Tredal	Sars' Gate 31 F

Valgkomiteen

Tormund Møkleby	Sars' Gate 31 D
Mats Omland	Sars' Gate 31 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke fast kontortid, men treffes på Vibbo, epost og styretelefonen.

Styret kan kontaktes på telefon 906 73 732 og e-post styret@tbsas.no

Se Tøyen Boligselskap AS sin hjemmeside på <https://vibbo.no/toyen-boligselskap> for ytterligere informasjon.

Styret foretrekker bruk av Vibbo til kommunikasjon med aksjonærene våre.

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.

Styret

Vaktmester har arbeidstid 0800 – 1600 og har kontorlokaler i kjelleren ved L-oppgangen. Han kan kontaktes på 977 30 433 eller på epost vaktmester@tbsas.no.

Generelle opplysninger om Tøyen Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 163 leiligheter knyttet til aksjer.

Tøyen Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921579853, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 124

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Tøyen Boligselskap AS har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styret

Styret har ikke fast kontortid, men treffes på Vibbo, epost og styretelefonen.

Styret kan kontaktes på telefon 906 73 732 og e-post styret@tbsas.no

Se Tøyen Boligselskap AS sin hjemmeside på <https://vibbo.no/toyen-boligselskap> for ytterligere informasjon.

Styret foretrekker bruk av Vibbo til kommunikasjon med aksjonærene våre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 10 styremøter i 2023. I tillegg har det vært mye kommunikasjon mellom styremøtene på Vibbo og på epost. En av sakene fra tidligere år, brannen på loftet i G/F, er det også i 2023 blitt brukt tid på oppfølging for ferdigstillelse. Det er blant annet blitt utført filming med hjelp av drone.

Det har vært jobbet med nytt nøkkelsystem til selskapet. Økonomien (kostnadsbildet) samt at tilgjengelig teknologi som er under stor utvikling, har medført at arbeidet er satt på vent.

Dugnader

Det er blitt avholdt 2 dugnader, en på vår og en på høst. Begge har som vanlig hatt fokus på grønt- og fellesarealer.

Rens av ventilasjon

Bygningens ventilasjon er basert på naturlig oppdrift. Det vi si at det ikke er mekanisk avtrekk som trekker luften ut. Ventilasjonen er dermed prisgitt vær og vind (varmt inne, kaldt ute: varm luft stiger).

Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet på bad og kjøkken. Arbeidet ble gjennomført i samarbeid med Malermester og entreprenørforretning Lars E. Strand A/S.

Veggedyr

Det ble i 2 oppganger funnet veggedyr. Det ble satt i gang omfattende skadedyrbekjempelse ved hjelp av Rentokil A/S. Arbeidet pågikk fra september 2023 og inn i 2024. Arbeidet er i skrivende stund avsluttet.

Veggedyr går på aksjonærers innboforsikring. Hvis du finner veggedyr, ta kontakt med ditt forsikringsselskap.

**Vaktmester**

Terje Lindseth er vaktmester i selskapet. Han utfører forefallende vedlikeholdsarbeid i gården samt hjelper beboere med alt fra postkasseskilt og nøkler til lys- og søppelrunder. Han deltar også i møter med entreprenører / konsulenter sammen med styret.

I ledige stunder jobber han med å skifte ut kjellerboddører og rehabilitering av bodene.

Det brukes også tid på å koordinere med leverandører og entreprenører når andre skal inn å gjøre arbeid på dagtid i regi av selskapet.

Styret er meget godt fornøyd med arbeidet til vaktmester.

Sommerjobber

I fellesferien har Aksel Nora vært ferievikar for vaktmester. Han har gått søppel- og lysrunder og annet forefallende arbeid. Hovedoppgavene har vært jobbe på grøntarealet vårt (gressklipping, hekkepleie osv.).

Lørdagshjelp

Aksel har også vært tilkallingshjelp etter behov på lørdager. Vaktmester lager arbeidsoppgaver til ham og avtaler hva som skal gjøres og følger ham opp.

Renhold

Vestvollen renhold har utført trappevask for selskapet i 2022. I tillegg går de over vaskeriene i D/E og K/L. Trappene vaskes hver mandag.

Økonomi

Økonomien i selskapet er fortsatt god, men meget «nøktern». Energi- og strømkostnadene og den generelle prisutvikling i samfunnet har hatt en vesentlig økning gjennom året. Dette medførte at det ble bestemt en økning i felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2024.

Flagging

Vaktmester har også ansvar for å flagge på Norges offisielle flaggdager. I tillegg har selskapet fulgt tradisjonen fra de siste årene med å vimple under "Skeive dager" med regnbueflagget. Dette har styret fått overveldende positive tilbakemeldinger på.

Kjellerboder

Arbeidet med å rehabilitere bodene i kjelleren har vært nedprioritert også i 2023.

Den opprinnelige løsningen med retting av vegger, nye ståldører til hver enkelt bod, nye brannhemmende skilleddører er videreført.

Dette arbeidet vil først og fremst være «vinterarbeid».

Snørydding

Styret v/styreleder har i vinterperioden utført store deler av snømåkingen på de store områdene, mens vaktmester har konsentrert seg om områder som krever håndmåking eller bruk av snøfres. Vaktmester har også saltet/strødd ved behov.

Grøntareal



Gjennom året har vaktmester vedlikeholdt grøntarealene. Styret ser at indre gård er blitt tatt mer i bruk enn tidligere, og dette er meget positivt!

Styret minner om *forbud mot å luften hunder i indre gård* – det er områder som er forbeholdt bruk av mennesker. Lufting av dyr skal dermed foregå i ytre gård.

WEB-sider

Styret har vedtatt å kun bruke epost og selskapets side på <https://vibbo.no> for å kommunisere og oppdatere aksjonærene.

Gjennom Vibbo kan vi ha rask og direkte kommunikasjon med samtlige aksjonærer. Det er derfor viktig at alle oppdaterer sin kontaktinformasjon på Vibbo.no.

Den gamle hjemmesiden og siden på Facebook ble avviklet.

Vibbo.no

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://Vibbo.no>. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaskeri

Selskapet har 2 oppgraderte vaskerier i kjeller-oppgang K/L og D/E.

Anti-taggingarbeid

Det er fortsatt mye tagging på selskapets eiendom. Styret har inngått ny avtale med firma for fjerning av tagging. Den nye avtalen er noe billigere enn den gamle.

De fleste taggene er blitt forløpende fjernet, men noen har man måttet male over. Alle taggingene blir politianmeldt. Vi bruker vesentlige midler i løpet av året for å holde gården i stand, og oppfordrer alle aksjonærer til å se etter og gi beskjed til vaktmester hvis det oppdages.

Kabel-TV og Internett-leverandør

Telia er fortsatt leverandør av TV og Internett. Du kan selv velge innhold / endre hastighet / bestille flere tjenester, ved å gå inn på <https://www.telia.no/>.

Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Generelt om vedlikehold

Vedlikeholdsbehovet i selskapet er fortsatt stort. Styret ser at å holde en nesten 80 år gammel gård vedlike er krevende. Vi ser at felleskostnadene er høye, og gjør det vi kan for å avveie nivået mot de tjenester som vi får.

Heisene har hatt en del stopp i løpet av året. Det er utført vedlikehold av heisene, blant annet skifte av slidedeler og tilkallingsknapper.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmesteren utfører daglig drift og vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Han kan kontaktes på telefon 977 30 433 eller på epost: vaktmester@tbsas.no

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Vestvollen Renhold og Vedlikehold om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer. De utfører også vask av vinduer og (nedvask av) heiser ved behov.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos vaktmester.

Etter rehabiliteringen av trapperommene og postkassene har styret bestemt at det ikke er tillatt med "klistremerker" på postkassene (Nei til reklame er lov). Alle merker på postkassene skal være like, slik at man beholder det enhetlige inntrykket. Endringer til postkasseskilt og ringeklokker varsles til vaktmester@tbsas.no hvor det oppgis:

- Leilighetsnummer
- Navn som skal stå på skiltet
- Årsak til endring (ny aksjeeier, navnebytte, ny samboer osv)
- Virkningsdato

Kostnader vedr. endringer på postkasseskilt belastes bestiller.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 817 268 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnadene ble lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er kr 774 229 høyere enn budsjettet (rentøkninger) og finansinntektene er kr 98 880 høyere enn budsjettet som skyldes utbytte fra Gjensidige i 2023.

Resultat

Årets resultat på **kr 1 842 859** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Ved å hensynta avdrag på boligsameiets to lån kr 1 499 570 er årets resultat **kr 343 289**.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 699 509**.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normal drift og vedlikehold i 2024.

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 Tøyen Boligselskap AS.

Lån

Tøyen Boligselskap AS har to lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: POMJY-KIGES-H7ZUT-CEFDD-Q1386-CF1K4



AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 310 580	10 046 370	11 307 000	12 155 000
Andre inntekter	3	25 987	18 899	15 000	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 336 567	10 065 269	11 322 000	12 181 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-604 230	-611 860	-760 020	-313 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-300 000
Avskrivninger	15	-13 425	-13 425	0	-13 500
Revisjonshonorar	6	-16 007	-19 621	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-315 555	-303 375	-318 550	-333 000
Konsulenthonorar	7	-40 001	-32 149	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 008 795	-1 094 969	-864 000	-852 050
Forsikringer		-756 284	-655 083	-756 300	-831 912
Kommunale avgifter	9	-1 194 060	-1 002 274	-1 191 005	-1 376 377
Energi/fyring	10	-2 167 649	-2 382 139	-2 995 000	-3 017 000
TV-anlegg/bredbånd		-896 077	-769 610	-896 252	-969 000
Andre driftskostnader	11	-545 276	-404 252	-543 500	-878 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 757 359	-7 488 757	-8 574 627	-8 933 879
DRIFTSRESULTAT		3 579 208	2 576 512	2 747 373	3 247 121
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	148 880	96 686	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 885 229	-1 145 423	-1 111 000	-1 064 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 736 349	-1 048 737	-1 061 000	-1 014 000
ÅRSRESULTAT		1 842 859	1 527 775	1 686 373	2 233 121
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 842 859	1 527 775		



AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 108 070	1 108 070
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	15	12 308	25 733
SUM ANLEGGSMIDLER		5 404 878	5 418 303
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 720	7 103
Forskuddsbetalte kostnader		946 215	882 681
Andre kortsiktige fordringer	16	12 628	0
Driftskonto OBOS-banken		401 477	565 028
Skattetrekkskonto OBOS-banken		52 953	20 311
Sparekonto OBOS-banken		3 348 655	3 083 067
SUM OMLØPSMIDLER		4 781 648	4 558 191
SUM EIENDELER		10 186 526	9 976 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	114 100	114 100
Udekket tap	18	-27 388 892	-29 231 751
SUM EGENKAPITAL		-27 274 792	-29 117 651
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	35 668 979	37 168 549
Annen langsiktig gjeld	20	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 379 179	37 878 749
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 679	171 942
Leverandørgjeld		489 548	606 631
Skyldige offentlige avgifter	21	81 354	41 359
Påløpte renter		180 842	135 959
Påløpte avdrag		117 106	129 478
Påløpte kostnader		0	70 057
Annen kortsiktig gjeld	22	59 610	59 970



12

Tøyen Boligselskap AS

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 082 139	1 215 396
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 186 526	9 976 494
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Pantstillelse	23	45 696 000	45 696 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i AS Tøyen Boligselskap

Audun Heggveit/s/

Jannicke Sjøvold/s/

Runa Schulstad/s/

Andrea Isabella Becher/s/

Pål Rist/s/

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

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

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 307 264
Eiendomsskatt	3 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 310 580

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Ladeinntekter Nayax	25 952
SUM ANDRE INNETEKTER	25 987

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-430 328
Overtid	-5 000
Påløpte feriepenger	-59 645
Arbeidsgiveravgift	-99 383
Pensjonskostnader innskudd	-9 873
SUM PERSONALKOSTNADER	-604 229



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 007.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
OBOS Prosjekt AS	-19 726
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 556
SUM KONSULENTHONORAR	-40 001

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-525 043
Drift/vedlikehold VVS	-171 625
Drift/vedlikehold elektro	-13 005
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-254 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 856
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 456
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 810
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 008 795

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 320
Vann- og avløpsavgift	-702 137
Renovasjonsavgift	-488 603
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 194 060

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-269 312
Strøm oljefyr el.bereder	-36 148
Fjernvarme	-1 862 189



SUM ENERGI / FYRING **-2 167 649**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-18 000
Container	-58 290
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 470
Verktøy og redskaper	-20 504
Driftsmateriell	-6 959
Renhold ved firmaer	-305 250
Andre fremmede tjenester	-44 344
Trykksaker	-4 515
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-4 093
Telefon, annet	-15 241
Porto	-3 260
Bank- og kortgebyr	-5 851
Velferdskostnader	-15 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-545 276

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 586
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 597
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 109
SUM FINANSINTEKTER	148 880

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 327 360
Renter og gebyr på lån i DNB	-557 827
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-1 885 229

NOTE: 14**BYGNINGER**

Opprinnelig	100 000
Tilgang 2015	1 008 070
SUM BYGNINGER	1 108 070

Gnr.229/bnr.124

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Traktor m/utstyr		
Tilgang 2003	267 340	
Avskrevet tidligere	-267 339	
		1
Grill		
Tilgang 2021	40 275	
Avskrevet tidligere	-14 543	
Avskrevet i år	-13 425	
		12 307
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 308
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 425

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilutbetalt forskudd lønn	12 628
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 628

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 114 100 fordelt på 163 aksjer à kr 700.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-44 525 920	
Nedbetalt tidligere	18 227 217	
Nedbetalt i år	1 308 222	
		-24 990 481

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	880 154	
Nedbetalt i år	191 348	



	-10 678 498
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 668 979

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjon 01.01	-710 200
------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-710 200
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-52 953
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 401
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-81 354
---	----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-59 645
-------------	---------

Gebyrer	35
---------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 610
-----------------------------------	----------------

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Pantelån	35 668 979
----------	------------

Obligasjon	696 000
------------	---------

Påløpte avdrag	117 106
----------------	---------

TOTALT	36 482 085
---------------	-------------------

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

Bygninger	1 108 070
-----------	-----------

Tomt	4 284 500
------	-----------

TOTALT	5 392 570
---------------	------------------



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57061251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rens av ventilasjonskanaler	Det ble gjennomført rens av ventilasjonskanalene i hver leilighet. Dette ble gjort på bad og på kjøkken.
2022	Inngangsdører ble pusset opp.	Inngangs- og kjellerdører er laget i «edeltre» og er en av årsakene til at selskapet er på «gul liste». Dørene ble pusset opp, justert, oljet og nye «sparkeplater» i messing ble montert.
2021 - 2022	Utskifting av vinduer og balkongdører (ferdigstillelse)	Etterarbeid etter utskiftningen av vinduer ble gjennomført.
2020	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Alle vinduer og balkongdører ble i 2020 skiftet. Vinduene i oppgangene ble tatt samtidig.
2019	Rehabilitering vaskerier.	2 vaskerier ble pusset opp og nye maskiner ble kjøpt og montert



2017	Rehabilitering spillvanns- og kloakkledninger. Skiftet ut bod- og søppelroms dører	Skiftet ut bod- og søppelroms dører er noe vaktmester jobber med fortløpende og tas over driftsbudsjettet. Per 2022 er bodene i A til H ferdig.
2014 - 2015	Heisrehabilitering	5 heiser ble skiftet ut og oppgradert
2010 - 2010	Varmekabler i takrenner	Det er montert varmekabler i takrenner for å forhindre isdannelse og issprengning.
2010 - 2014	Rehabilitering av boder	Boder i kjelleren rehabiliteres.
2008 - 2009	Rehabilitering grøntarealer og gårdsrom	Rehabilitering av grøntarealer og indre gårdsrom og adkomstveier (asafaltering). Prosjektet er avsluttet, men mindre arbeid gjenstår og bli tatt fortløpende over driftsbudsjettet.
2007 - 2007	Rehab av trapperom	
2006	Rehabilitering av tak og fasade	
2006	Rehabilitering av rørstammer og baderom.	Rehabiliteringen gjelder både rør til baderom og kjøkken. Baderommene ble også renoveret i forbindelse med dette arbeidet
2006 - 2006	Rehab av bunnstikkledninger	
2004	elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget er oppdatert til dagens standard, dvs. stigeledninger og spredernet. Det er skiftet el. anlegg i alle de leilighetene som benyttet seg av tilbudet. Betalt av hver enkelt aksjeeier.
2003 - 2009	Rehabilitering av grøntarealer	Går over flere mindre prosjekter over tid. Oppstart var våren – 03. Selskapet holder fremdeles på med dreneringen, men ferdigstilte asfaltering for å lede vannet bort i 2008.
2002	Rehabilitering vaktmesterleilighet	
2002	Bytte av fyrkjeler	Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler. Montering av termostat på samtlige radiatorer i gården.