



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 549 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TOVENG TUNET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 807	955 186
Sum inntekter		1 076 807	955 186
Kostnader			
Lønnskostnad		132 356	114 100
Annen driftskostnad		736 643	737 421
Sum kostnader		868 999	851 521
Driftsresultat		207 808	103 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 554	16
Sum finansinntekter		1 554	16
Annen finanskostnad		2 228	5 233
Sum finanskostnader		2 228	5 233
Netto finans		-674	-5 217
Ordinært resultat før skattekostnad		207 134	98 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 134	98 448
Årsresultat		207 134	98 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 134	98 449
Sum overføringer og disponeringer		207 134	98 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 051	41 208
Sum fordringer		2 051	41 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 766	395 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 766	395 982
Sum omløpsmidler		546 817	437 190
SUM EIENDELER		546 817	437 190

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		480 265	273 131
Sum opptjent egenkapital		480 265	273 131
Sum egenkapital		480 265	273 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			60 647
Sum annen langsiktig gjeld		0	60 647
Sum langsiktig gjeld		0	60 647
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			41 787
Leverandørgjeld		58 913	57 714
Annen kortsiktig gjeld		7 639	3 911
Sum kortsiktig gjeld		66 552	103 412
Sum gjeld		66 552	164 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 817	437 190



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503801

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 549 992
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TOVENG TUNET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 912 549 992
BOLIGSAMEIET TOVENGTONET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 807	955 186
Sum inntekter		1 076 807	955 186
Kostnader			
Lønnskostnad		132 356	114 100
Annen driftskostnad		736 643	737 421
Sum kostnader		868 999	851 521
Driftsresultat		207 808	103 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 554	16
Sum finansinntekter		1 554	16
Annen finanskostnad		2 228	5 233
Sum finanskostnader		2 228	5 233
Netto finans		-674	-5 217
Ordinært resultat før skattekostnad		207 134	98 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 134	98 448
Årsresultat		207 134	98 448
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 134	98 449
Sum overføringer og disponeringer		207 134	98 449



Organisasjonsnr: 912 549 992
BOLIGSAMEIET TOVENG TUNET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 051	41 208
Sum fordringer		2 051	41 208
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 766	395 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 766	395 982
Sum omløpsmidler		546 817	437 190
SUM EIENDELER		546 817	437 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		480 265	273 131
Sum opptjent egenkapital		480 265	273 131



Sum egenkapital	480 265	273 131
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 647
Sum annen langsiktig gjeld	0	60 647
Sum langsiktig gjeld	0	60 647
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 787
Leverandørgjeld	58 913	57 714
Annen kortsiktig gjeld	7 639	3 911
Sum kortsiktig gjeld	66 552	103 412
Sum gjeld	66 552	164 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	546 817	437 190



Organisasjonsnr: 912 549 992
BOLIGSAMEIET TOVENGTUNET

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 2023

Boligsameiet Tovengtunet

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 2449





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Tovengtunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 17:30 og lukker 6. mai kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2449>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte på Teams onsdag 3. mai 17.30-18.30

Tema: Årsmøtesakene

Møteleder: Charlotte Skui

Bli med fra datamaskinen, mobilappen eller romenheten.

Lenke: Klikk her for å bli med i møtet

Hvis lenken over ikke fungerer, forsøk lenken nedenfor eller bruk møte-ID og passord.

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_MzcxNDdmYmUtZWZmMi00MjczLTliYTktZTA2Z

Møte-ID: 399 982 621 818

Passord: mxFZgW

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedlikeholdsplan 2023-2024



- 6. Vedlikeholdsfond
- 7. Fastsettelse av honorarer
- 8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Tovengtunet



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

Kjersti Hjelset velges til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Charlotte Skui og Kari Nethus er valgt.

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 resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Vedlikeholdsplan 2023-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedlikeholdsplan for sameiet er utarbeidet av styret. Vedlikeholdsplanen følger kalenderåret. Vedlikeholdsplanen skal behandles av årsmøtet.

Styret skal revidere vedlikeholdsplanen høsten 2024 og ny plan for 2025-2026 skal behandles av årsmøtet våren 2025.

Styrets innstilling

Styret forslår at vedlikeholdsplan for 2023-2024 vedtas.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplan 2023-2024 vedtas.

Vedlegg

2. Vedlikeholdsplan 2023-2024.pdf



Sak 6

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å opprette et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Midler til vedlikeholdskonto kreves inn gjennom felleskostnader og settes av på egen konto.

150.000 kroner av sameiets egenkapital overføres til vedlikeholdskonto årlig. Styret benytter midlene etter behov.

Forslag til vedtak

Det settes 150 000,- årlig inn på vedlikeholdskonto.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000. Godtgjørelsen er basert på at det er benyttet ekstern styreledelse for styreperioden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000 kr.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det er i år ikke meldt inn seksjonseiere som ønsker å stille til valg som styreleder. Sameiet må derfor benytte ekstern styreledelse for kommende styreperiode.

Honorar for ekstern styreledelse er satt til 80.000 kr for styreperioden 2023-2024. Honoraret utbetales i to rater, 50% innen 1. november 2023 og 50% innen 1. mai 2024.

Sameiet oppfordres til å stille interne kandidater til styreledervervet ved neste valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janne de Jong

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Skui
- Hannah Oline Oppegård
- Kari Nethus



Årsberetning 2022

Styresammensetning

Styret har etter årsmøtet 2022 bestått av følgende representanter:

- Styrets leder, Janne de Jong
- Styrets nestleder, Marie Charlotte Skui
- Styremedlem, Kari Elisabeth Nethus
- Varamedlem, Torstein Olsen

Virksomhetens art

Boligsameiet Tovengtunet ligger i Indre Østfold kommune og har organisasjonsnummer 912549992. Boligsameiet Tovengtunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Boligsameiet Tovengtunet består av 40 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er OBOS.

Revisor er Alpha revisjon.

Forsikring

Boligsameiet Tovengtunet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2136660. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Tovengtunet brukte i 2022 OBOS sitt systemet for HMS som tilfredsstillt myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Systemet sikrer regelmessige kontroller med faste intervaller.

Mer om styrets HMS-arbeid i styrets beretning.

Styrets arbeid

I løpet av kalenderåret 2022 har styret gjennomført følgende:

VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER

- Sjøpølsecontainer ble gjort tilgjengelig for sameierne våren 2021.
- Det ble ikke arrangert dugnad i 2022 grunnet avstemning blant sameiere, der kun 15% ønsket dugnad og 85% ønsket at tjenester til utendørs vedlikehold på fellesarealer heller ble innkjøpt eksternt.
- Styret har foretatt diverse vedlikeholdsarbeid gjennom året, blant annet bytte/sjekk av alle lyspærer og lysanlegg på fellesområdene, opprettholdt beholdning av verktøy og utstyr, beis/maling og annet til felles vedlikehold.



- Alle trapper ble oppstivet høsten 2022. Et tømrerfirma har vært på befaring for å se på behovet for vedlikehold på rekkverk og trapper. Det ble konkludert med at utskiftning av rekkverk vil være aktuelt tidligst i 2026. Levetiden til eksisterende konstruksjoner kan forlenges ved godt og regelmessig vedlikehold utført av den enkelte sameier.
- Det har vært flere møter med LØR for å oppgradere renovasjonsløsningen i sameiet, og det er laget en plan for utskiftning av løsningen ila 2023.

TRIVSELSTILTAK

- Det ble pyntet på fellesområdene til 17. Mai.
- Hagegruppe har i 2022 ikke hatt aktivitet grunnet lav interesse i sameiet. Budsjettet til hagegruppen ble ikke benyttet.

JURIDISKE SAKER

- Sameiet har hatt en del forsikringssaker i løpet av 2022 som syret har fulgt opp. Det er hovedsakelig saker som omhandler NIBE-anleggene, men også vannskader mv.

AVTALER

- I 2021 avsluttet styret samarbeidet med OfficeLink/ChargeUp og inngikk avtale med EI-kontakten for vedlikehold og service på vårt ladeanlegg. I 2022 startet styret en prosess med å finne ny avtaletilbyder for betalingsløsning og vedlikehold av ladebokser med det formål å redusere ladekostnadene og forenkle administrasjonen av systemet. Et bytte av leverandør vil gjennomføres våren 2023.
- Styret har reforhandlet avtale med Viken Fiber/Altibox for mer fleksibilitet i avtalen, slik at sameierne i større grad kan velge tjenester etter individuelt behov.
- Avtaler for snømåking, strøing og andre utendørstjenester er under kontinuerlig vurdering.

HMS

- Styret har organisert kontroll av brannvarslere og bytte av batterier
- Styret har sørget for årlig lekeplasskontroll med rapport, gjennomført av Lekeplasskontrollen AS. Avvik blir fulgt opp ila våren 2023 der det planlegges en større oppgradering av lekeplassene på fellesområdene.
- Det er satt opp barn leker-skilt på strategiske punkter på internområdet.
- Fiberanlegget som er påkjørt ved innkjøringen til parkering sør ligger ikke på sameiets areal og det har vært gjort gjentakende forsøk på å få anleggseier til å utbedre skaden, foreløpig uten at det er fulgt opp fra eiers side.
- Det er opprettet dialog med grunneier nord for parkering nord, der det står en gammel oljetank. Grunneier har lovet å fjerne oljetanken ila vår/sommer 2023.
- Løpende ivaretagelse av HMS gjennom HMS-systemet vårt

ØKONOMI

I 2021 byttet sameiet forretningsfører til OBOS. Byttet har resultert i besparelser på flere områder, både forretningsførerhonorarer, kostnader til HMS-system og revisor. I 2021 ble det vedtatt å sette ned beløp som avsettes til vedlikehold, med grunnlag i en situasjon med lavrente. Styringsrenten er, som forventet, økt betraktelig ila 2022. Det er derfor startet en opptrapping av sparingen med tanke på fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som vi vet vil komme i årene 2025-2030, slik som utskiftning av rekkverk og vedlikehold av trappekonstruksjoner.

NABOKONFLIKTER

Det har i løpet av 2022 vært flere henvendelser om konflikter mellom naboer enn normalt. Styret vil oppfordre alle til å forsøke dialog i minnelige former med hverandre. Vi er nødt til



å vise hensyn når vi bor tett, men vi må også tåle livsutfoldelse fra våre naboer. I de aller fleste tilfeller kan man finne kompromisser ved å snakke sammen.

Med dette avslutter styret sin beretning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling fra USBL bomiljøfond og innbetaling av el-bil lading. Inntekter til el-bil kreves inn av Charge 365 og refunderes sameiet for strømkostnadene.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 480 265,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 115 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Tovengtunet.



Lån

Boligsameiet Tovengtunet har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Tovengtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Tovengtunet sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 26	Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva Årsrapport.pdf
	Telefon: +47 23 31 07 20 13 av 26	



BOLIGSAMEIET TOVENGTUNET
ORG.NR. 912 549 992, KUNDENR. 2449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	940 992	955 186	941 000	1 037 000
Andre inntekter	3	135 815	0	0	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 076 807	955 186	941 000	1 062 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 356	-14 100	-14 100	-22 500
Styrehonorar	5	-116 000	-100 000	-100 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	0	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 125	-80 574	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-25 977	-17 063	-27 500	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-68 969	-121 992	-80 000	-115 000
Forsikringer		-117 867	-103 818	-110 000	-127 000
Energi/fyring		-128 631	-87 045	-70 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 354	-239 520	-245 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-67 221	-87 410	-92 550	-99 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-868 999	-851 521	-821 150	-995 550
DRIFTSRESULTAT		207 807	103 665	119 850	66 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 554	16	0	0
Finanskostnader	11	-2 228	-5 233	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-674	-5 217	-1 000	0
ÅRSRESULTAT		207 134	98 449	118 850	66 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 134	98 449		



BOLIGSAMEIET TOVENGTUNET
ORG.NR. 912 549 992, KUNDENR. 2449

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 051	41 208
Driftskonto OBOS-banken		510 781	362 279
Sparekonto OBOS-banken		33 985	33 703
SUM OMLØPSMIDLER		546 817	437 190
<hr/>			
SUM EIENDELER		546 817	437 190
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		480 265	273 131
SUM EGENKAPITAL		480 265	273 131
 GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	60 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	60 647
 KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 639	3 911
Leverandørgjeld		58 913	57 714
Påløpte renter		0	856
Påløpte avdrag		0	40 931
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 552	103 412
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 817	437 190
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Indre Østfold, 14.03.2023
Styret i Boligsameiet Tovengtunet

Janne Marijke De Jong /s/

Kari Elisabeth Nethus /s/

Marie Charlotte Skui /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	757 240
Forsikring	103 392
Avdrag	77 560
Renter	2 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	940 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
Nettinnbetalinger	181
Ladestrøm	118 029
USBL Bomiljøfond	17 500
SUM ANDRE INNETEKTER	135 815

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

Arbeidsgiveravgift	-16 356
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 356

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 2021/2022, og er på kr 116 000.

I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 2 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 437
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-540
SUM KONSULENTHONORAR	-25 977

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 115
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 854
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-68 969

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 760
Driftsmateriell	-4 600
Lyspærer og sikringer	-629
Snørydding	-50 070
Andre fremmede tjenester	-783
Trykksaker	-4
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 700
Andre kontorkostnader	-105
Porto	-125
Drivstoff biler, maskiner osv.	-618
Bank- og kortgebyr	-2 826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 221



11

Boligsameiet Tovengtunet

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	598
Renter av sparekonto i OBOS-banken	282
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	674
SUM FINANSINTEKTER	1 554

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-2 228
SUM FINANSKOSTNADER	-2 228

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,20 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2019	-360 000	
Nedbetalt tidligere	299 353	
Nedbetalt i år	60 647	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3590340. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Tovengtunet boligsameie VEDLIKEHOLDSPLAN 2023-2024

Tiltak	Ansvarlig	Tidspunkt
Tilstandsrapport utvendig veranda	Styret	Gjennomført 2021
Utskiftning av verandarekkverk / råde, eventuelt trapper. Det må påregnes at rekkverk på samtlige hus må utskiftes. Befaring i 2022 konkluderte med at rekkverk er i en slik stand at utskiftning bør startes opp sannsynligvis i 2025-2026.	Styret	Større vedlikeholdsprosjekt. Estimert tidsplan: Tilstandsrapporter utarbeides: 2021-2022 Løpende vedlikehold på eksisterende konstruksjoner: 2022-2025 Forprosjekt startes opp 2025. Utskiftning av rekkverk startes 2026. Estimert 2-3 hus per år til alle rekkverk er skiftet.
Sjekk av bygningsmasse for lekkasjer og fuktskader	Hver enkelt beboer sjekker sin seksjon. Avvik rapporteres til Styret.	Mai 2023 og mai 2024
<u>Vinduer, dører, fasade</u> Sjekk for normal slitasje og vurdering av felles utskiftning	Styret	Befaring gjennomført høsten 2022. Det forventes ikke behov for felles utskiftning av vinduer eller inngangsdører i årene som kommer. Vurdering av utskifting av boddører gjøres igjen høsten 2023. Det er kun et tidsspørsmål for når noen av boddørene må skiftes ut.
Sjekke tak	Styret	Det forventes ikke behov for utskiftning av tak i årene som kommer.



Rens av takrenner		Gjøres ved behov. Lift må leies for dette arbeidet. Alle kan følge med på takrenner på sitt hus når det regner, og melde fra til styret dersom det er tette rør.
Kontrollere uteluftens inntaksgitter på husfasade og rengjøre etter behov	Hver enkelt beboer har ansvaret for å sjekke og vedlikeholde inntaksgitteret på egen seksjon.	Hvert år
Sjekk av batteri i røykvarslere	Hver enkelt beboer sjekker batteri hver måned i egen seksjon, batteri byttes ved behov. Felles batteribytte annonseres av styret.	Påminnelse til eiere/beboere hvert år 1. november som ledd i sameiets HMS-program.
Sjekk av batteri komfyrvakt	Hver enkelt beboer sjekker batteri hvert år i komfyrvakt. Batteriet bør skiftes hvert år.	Påminnelse til eiere/beboere hvert år 1. november som ledd i sameiets HMS-program.
Vaske/spyle hus utvendig	Styret vurderer behovet og arrangerer felles vask.	
Maling av hus utvendig	Styret arrangerer felles maling av hus.	<p>Behov ble vurdert høsten 2022. Ikke behov for maling av hus i 2023.</p> <p>Avventer plan for utskiftning av verandarekkverk. Maling av hus bør tas i sammenheng med dette arbeidet for hvert hus, men noen hus må muligvis males før dette.</p> <p>De som ikke har malt ferdig etter forrige malerunde er selv ansvarlige for å gjennomføre maling av sin seksjon.</p> <p>Observere at ved problemer på fasade (råte/fukt osv) kan seksjonseier selv bli stående ansvarlig dersom felles vedtatt maling/vedlikehold ikke har blitt gjennomført.</p>



Maling av rekkverk/karmer (hvitmaling)	Alle beboere	Alle beboere vedlikeholder maling av rekkverk og karmer ved behov. Hvitmaling er tilgjengelig i fellesboden. Styret kontaktes ved behov for innkjøp av hvitmaling.
Beis av trapp og terrasse	Alle beboere	Årlig vedlikehold skal sikres den enkelte beboer. Styret melder fra til seksjonseier der det er et åpenbart etterslep som må utbedres.
Vedlikehold av gressklippere og andre redskap	Styret	Styret gjennomfører service på felles gressklippere og annet utstyr i fellesboden. Oppgaver kan gjennomføres på dugnad. Behov for vedlikehold av felles utstyr kan meldes til Styret.
Sjekk av lekeplasser	Styret gjennomfører dette som ledd i sameiets HMS-program.	Nødvendig vedlikehold av lekeapparater vil administreres av styret og dekkes over fellesbudsjettet.
Skifte av lyspærer på fellesarealene	Styret	Befaring av alle lys vår og høst, løpende utskiftning ved behov.

Dugnad

Vår 2023

- Vaske/spyle søppelrom og dunker (dersom dunker ikke enda er erstattet med tanker)
- Sope asfalten på fellesarealer etter vintergrus
- Hver beboer har ansvaret for å sope egen carport
- Ordne grillplass og bålpanne
- Vedlikehold av felles beplantning, raking av fellesplener
- Rydde i fellesbod
- Pusse/beise benker og bord

Høst 2023

- Løvrydding fellesarealer
- Rake plen/ vedlikehold av felles grøntareal og beplantning
- Rens av takrenner, ved behov (lift leies)
- Rydde inn bålpanne
- Rydde i fellesbod
- Beskjæring av busker på fellesareal (vinter 2023-24)



- Sette ut brøytepinner (styret)

Vår 2024

- Vaske/spyle søppelrom og dunker (utgår sannsynligvis pga utskiftning til tanker)
- Sope asfalten på fellesarealer etter vintergrus (innleies eventuelt eksternt).
- Vaske/beise bord og benker på fellesarealene
- Ordne grillplass og bålpanne
- Vedlikehold av felles beplantning
- Rydde i fellesbod

Høst 2024

- Rens av takrenner, ved behov (lift leies)
- Rake plen/vedlikehold av felles grøntareal og beplantning
- Rydde inn bålpanne
- Rydde i fellesbod
- Beskjæring av busker på fellesareal (vinter 2024-25)
- Sette ut brøytepinner (styret)

Forslag til vedlikeholdsplan for 2025-2026 utarbeides av styret høsten 2024 og behandles av årsmøtet 2025.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 2449 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Tovengtunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kjersti Hjelset velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Charlotte Skui og Kari Nethus er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Vedlikeholdsplan 2023-2024

Vedlikeholdsplan 2023-2024 vedtas.

For

Mot

Sak 6 Vedlikeholdsfond

Det settes 150 000,- årlig inn på vedlikeholdskonto.

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160.000 kr.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Janne de Jong

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Charlotte Skui

Hannah Oline Oppegård

Kari Nethus

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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