



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 120 409
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
Forretningsadresse: Tøyengata 17
0190 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 073 394	842 787
Sum inntekter		1 073 394	842 787
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	
Annen driftskostnad		5 351 354	4 706 801
Sum kostnader		5 357 059	4 706 801
Driftsresultat		-4 283 665	-3 864 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 132	12 974
Sum finansinntekter		23 132	12 974
Annen finanskostnad		434 455	195 239
Sum finanskostnader		434 455	195 239
Netto finans		-411 323	-182 265
Resultat før skattekostnad		-4 694 988	-4 046 279
Årsresultat		-4 694 988	-4 046 279
Totalresultat		-4 694 988	-4 046 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 694 988	-4 046 279
Sum overføringer og disponeringer		-4 694 988	-4 046 279



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		6 308 973	6 308 973
Sum varige driftsmidler		6 308 973	6 308 973
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 308 973	6 308 973
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		166 940	
Andre fordringer		27 890	14 556
Sum fordringer		194 830	14 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 918	279 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 918	279 144
Sum omløpsmidler		509 748	293 700
SUM EIENDELER		6 818 721	6 602 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 201 782	506 794
Sum opptjent egenkapital		-5 201 782	-506 794
Sum egenkapital		-5 200 482	-505 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 367 123	1 391 129
Øvrig langsiktig gjeld		10 474 009	5 706 574
Sum annen langsiktig gjeld		11 841 132	7 097 703
Sum langsiktig gjeld		11 841 132	7 097 703
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 136	343
Leverandørgjeld		1 995	5 258
Annen kortsiktig gjeld		166 940	4 863
Sum kortsiktig gjeld		178 071	10 464
Sum gjeld		12 019 203	7 108 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 818 721	6 602 672



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662108

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 120 409
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
Forretningsadresse: Tøyengata 17
0190 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 947 120 409
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 073 394	842 787
Sum inntekter		1 073 394	842 787
Kostnader			
Lønnskostnad		5 705	
Annen driftskostnad		5 351 354	4 706 801
Sum kostnader		5 357 059	4 706 801
Driftsresultat		-4 283 665	-3 864 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 132	12 974
Sum finansinntekter		23 132	12 974
Annen finanskostnad		434 455	195 239
Sum finanskostnader		434 455	195 239
Netto finans		-411 323	-182 265
Resultat før skattekostnad		-4 694 988	-4 046 279
Årsresultat		-4 694 988	-4 046 279
Totalresultat		-4 694 988	-4 046 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 694 988	-4 046 279
Sum overføringer og disponeringer		-4 694 988	-4 046 279



Organisasjonsnr: 947 120 409
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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		6 308 973	6 308 973
Sum varige driftsmidler		6 308 973	6 308 973

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 308 973	6 308 973
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		166 940	
Andre fordringer		27 890	14 556
Sum fordringer		194 830	14 556

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 918	279 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 918	279 144

Sum omløpsmidler		509 748	293 700
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 818 721	6 602 672
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5 201 782	506 794
Sum opptjent egenkapital	-5 201 782	-506 794
Sum egenkapital	-5 200 482	-505 494
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 367 123	1 391 129
Øvrig langsiktig gjeld	10 474 009	5 706 574
Sum annen langsiktig gjeld	11 841 132	7 097 703
Sum langsiktig gjeld	11 841 132	7 097 703
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 136	343
Leverandørgjeld	1 995	5 258
Annen kortsiktig gjeld	166 940	4 863
Sum kortsiktig gjeld	178 071	10 464
Sum gjeld	12 019 203	7 108 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 818 721	6 602 672



Organisasjonsnr: 947 120 409
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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

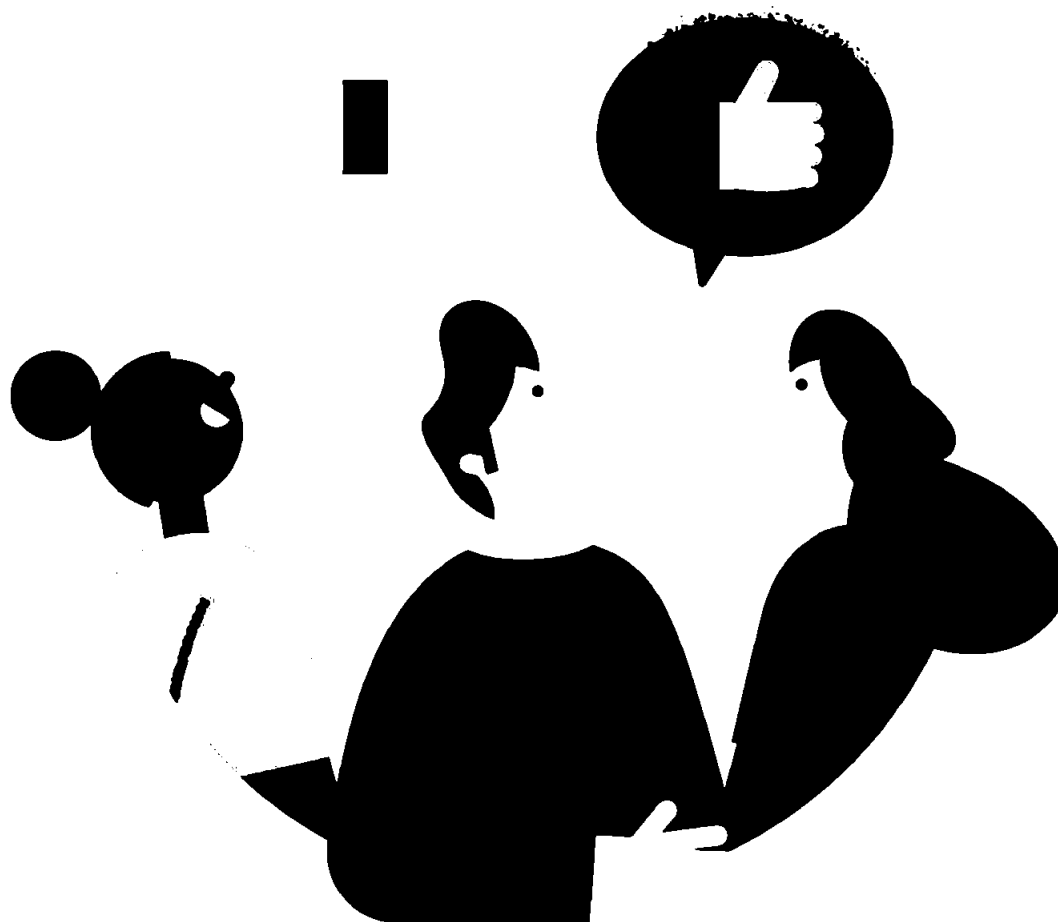
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

3709 Borettslaget Tøyengaten 17



BESKYTTET



Til andelseierne i Borettslaget Tøyengaten 17

Velkommen til generalforsamling, Torsdag 6 juni 18 2024 kl. 1800 i Deichman Bjørvika møterom. Disen 4.ctg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Tøyengaten 17 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinært årsmøte i Tøyengt 17 Sameie
avholdes torsdag 6 juni 2024 kl. 1800 i Deichman Bjørvika møterom. Disen 4.etg Ordinær
generalforsamling i Borettslaget

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ønske om en IN-ordning
- B) Garanti for dekning av felleskostnader
- C) Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Forskjellige grupper

Oslo, 22 mai. 2024
Styret i Borettslaget Tøyengaten 17

Bjørn Eieland Nils Reppen Marianne Thorvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Eieland	Bogerudslyngen 6
Styremedlem	Nils Reppen	Tøyengata 17 B
Styremedlem	Marianne Thorvik	Tøyengata 17 A
Varamedlem	Mina Hennum Mohseni	Tøyengata 17 A
Varamedlem	Daniel Vikum	Tøyengata 17 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post toeyengt_17_borettslag@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Vaktmester gruppe; Eirik Havnås Tøyengt 17B og Stig Werner Moe Tøyengt 17 B

Tagge- og Vinter gruppa; Daniel Wikum 17 B og Sondre Thorvik 17 A

Hage gruppa; Helene Rekkedal 17 B

Generelle opplysninger om Borettslaget Tøyengaten 17

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Borettslaget Tøyengaten 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947120409, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 345

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.

Borettslaget Tøyengaten 17 har ingen ansatte.

BESKYTTET



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført en rekke befaringer med rørlegger, elektro basert på vedlikeholdsbehov.

I forbindelse med at Oslo Kommune ved bydel Gamle Oslo oppgraderer Garnerløkka har det også blitt gjennomført flere møter for å komme frem til gode løsninger for både sameiet og bydelen. Vi håper at sluttresultatet blir som vi har diskutert med nytt gjerde i riktig høyde og beplanting.

Saken mot Modina Sweets ble avsluttet og sameie/borettslaget fikk fullt medhold i erstatningskravet på kr 159 063,- og saksomkostninger på kr 7 877,- til sammen kr.166 930,-

Sameiet har hatt en del utfordringer med utette tak, vannlekkasjer og graffiti/tagging som har krevet tid og ressurser. Dette sammen med en del andre forsikringsskader har også krevet mye tid.

Styret har også bruk mye tid og ressurser på å ferdigstille takprosjektet, som mange hadde oppfattet skulle bli ferdig i løpet av høsten 2023. Det viste seg at den entreprenøren som startet prosjektet, KTM, dessverre hadde utført et dårlig arbeid, både for sameiet og beboerne (Rolf Angeltvedt og Stig Werner Moe) som hadde kjøpt og skulle innrede en seksjon av loftet. Selv om begge partene i utgangspunktet hadde samme entreprenør, så ble kontrakten med sameiet avsluttet. Men KTM skulle fortsatt utføre en del restarbeid for beboerne.

Da arbeidet som KTM ikke ble gjennomført ble det inngått en avtale mellom sameie og beboerne om at KB Blikk skulle utføre og sørge for at tak og det utvendige arbeidet skulle bli ferdig. Dette ble avtalt i august 2023.

Da KB Blikk og vårt konsultentselskap Aase Prosjekt hadde en gjennomgang ble det avdekket svært mange mangler på det arbeidet som var utført. Da beboers arkitekt og Proplan Prosjekt og vindusleverandøren Sør-Vinduer endelig kom på banen var det veldig mange forhold som både skulle og måtte bli utbedret. Dersom dette arbeidet ikke var blitt korrigert ville det oppstått store senskader i løpet av 2-3 år.

Dette arbeidet var meget tidkrevende, og det var viktig å få gode løsninger og avklaringer som også er faglig riktige.

Det medførte at man også måtte velge andre løsninger på denne delen av taket som kompliserte arbeidet. I denne forbindelse måtte vi få en stor presenning, «tak over tak», på denne delen av taket for å unngå skader fordi man måtte åpne opp og fjerne undertak og legge dette på nytt, også fordi den isolasjonen som var lagt måtte tørke pga. fuktproblemer som var forårsaket av feil utførelse fra KTM.

De kostnadene som er knyttet til seksjonen til disse to beboerne vil bli belastet de aktuelle beboerne basert på avtale og konkret oppsett fra KB Blikk og Aase prosjekt vil bli fakturert via sameie.

Styret har også brukt tid for å forsøke å få erstatning fra KTM både direkte og via advokat og forsikringsselskap. Denne saken er enda ikke løst, så denne prosessen fortsetter.

Styret har i løpet av denne perioden vært nødt til å øke lånene flere ganger for å dekke inn de økte kostnadene som følge av dette prosjektet.

Basert på de store kostnadene sameiet har fått pga takrehabiliteringen har styret valgt å utsette en del vedlikehold som ikke har vært helt nødvendig.

Det ble avholdt en dugnad i mai, hvor vi vasket og ryddet i fellesarealer og i kjeller. Svært mange møtte opp til dugnad, og vi fikk gjort mye.

BESKYTTET

**Fremtidige planer:**

- Sameie ønsker å oppgradere oppgangene, vasking og maling 1-2 år
- Oppgradere belysningen i oppgang og portrom. 1-2 år
- Gjøre oppgradering i bakgården når Gartnerløkka blir ferdig 1 år.
- Brannsikring av eiendommen, oppganger, trapperom, kjeller og loft 2-3 år

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 takrehabilitering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak ifm. Tak rehabiliteringen.

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 disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Eller ..- ved negative disp. midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på via sameie og en økning av felleskostnader på 35%.

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 kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

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 Borettslaget Tøyengaten 17.

Lån

Borettslaget Tøyengaten 17 har lån i Obos Banken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene fra 1. januar .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	283 236	240 440	283 236	331 677
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 694 988	-4 046 279	24 813	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-24 006	-33 108	0	-22 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	4 767 436	4 122 183	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	48 441	42 795	24 813	-22 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	331 677	283 236	308 048	309 677

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	509 748	293 700
Kortsiktig gjeld	-178 071	-10 464
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	331 677	283 236

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATEN 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: USQKT-N7HWB-05DIV-DEXQ8-CBF2V-Y68KT



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-10 15:06:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: USQKT-N7HWB-0SDIV-DEXQ8-CBF2V-168KT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 073 394	842 787	1 073 000	1 448 555
SUM DRIFTSINNEKTER		1 073 394	842 787	1 073 000	1 448 555
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-705	0	0	-1000
Styrehonorar	4	-5 000	0	0	-5000
Revisjonshonorar	5	-8 939	-8 514	-9 000	-9000
Regnskapsførerhonorar		-31 251	-30 049	-31 250	-32 500
Konsulenthonorar	6	-13 525	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-288	-2 622	-7 500	-8 500
Forsikringer		-5 725	-4 580	-5 725	-6 065
Kommunale avgifter	8	-496	0	0	-600
Kostnader sameie	19	-5 249 436	-4 615 333	-821 142	-6 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 190	-34 484	-37 200	-40 960
Andre driftskostnader	9	-4 503	-11 220	-18 000	-5000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 357 059	-4 706 801	-934 817	-6 113 625
DRIFTSRESULTAT		-4 283 665	-3 864 014	138 183	-5 968 770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 132	12 974	500	0
Finanskostnader	11	-434 455	-195 239	-113 870	450 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-411 323	-182 265	-113 370	-450 000
ÅRSRESULTAT		-4 694 988	-4 046 279	24 813	-6418 770
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 539 485		
Udekket tap		-4 694 988	-506 794		

BESKYTTET



BORETTSLAGET TØYENGATEN 17 ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 988 973	5 988 973
Tomt		320 000	320 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 308 973	6 308 973
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		115	0
Kundefordringer		166 940	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 690	9 298
Andre kortsiktige fordringer	13	18 085	5 258
Driftskonto OBOS-banken		314 918	279 144
SUM OMLØPSMIDLER		509 748	293 700
SUM EIENDELER		6 818 721	6 602 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	14	-5 201 782	-506 794
SUM EGENKAPITAL		-5 200 482	-505 494
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 367 123	1 391 129
Borettsinnskudd	16	1 572 100	1 572 100
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	8 901 909	4 134 474
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 841 132	7 097 703
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 863
Leverandørgjeld		1 995	5 258
Påløpte renter		7 260	343
Påløpte avdrag		1 876	0
Annen kortsiktig gjeld	17	166 940	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 071	10 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 818 721	6 602 673
Pantstillelse	18	14 793 400	9 543 400
Garantiansvar	19	13 045 064	6 366 516

Oslo, 22.mai.2024

BESKYTTET



Styret i Borettslaget Tøyengaten 17

Bjørn Eieland

Nils Reppen

Marianne Thorvik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 073 394
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 073 394

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 5 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 775
Styre & ledelse AS	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	-13 525

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnader dugnader	-288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-288

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-496
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-496

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-245
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 503

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	115
Andel renter Tøyengt 17 Sameie	21 421
SUM FINANSINNTEKTER	23 132

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-73 893
Andel renter Tøyengt 17 Sameie	-360 562
SUM FINANSKOSTNADER	-434 455

NOTE: 12**BYGNINGER**

Saldo 1.1	5 988 973
SUM BYGNINGER	5 988 973

Tomten er kjøpt.

Gnr.230/bnr.345

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode offentlige avgifter, Skatteetaten	18 085
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 085

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 770 000
Nedbetalt tidligere	378 871
Nedbetalt i år	24 006
	-1 367 123
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 367 123

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-1 572 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 572 100

BESKYTTET

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tøyengt 17 Sameie, vid.fakt. forliksavtale	-166 940
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-166 940

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 100
Pantelån	1 367 123
Påløpte avdrag	1 876
TOTALT	2 941 099

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

Bygninger	5 988 973
Tomt	320 000
TOTALT	6 308 973

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 844/1157 deler av Tøyengt 17 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Tøyengt 17 SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Tøyengt 17 SE og utgjør kr 13 045 064.

Selskapets andel i Tøyengt 17 SE vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Tøyengt 17 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

Disse to forslagene er sendt av Johan Blakkisrud.

IN-ordning:

Med fellesgjeld i denne størrelsen vi er oppe i nå er det ikke uvanlig med IN-ordning. Er det mulig for styret å undersøke muligheten for dette, og hva det eventuelt vil koste? Ønsket til styret er å høre med OBOS om mulighet og kostnad frem til årsmøtet, og forslag til vedtak på årsmøte vil være

"Styret vil inngå en avtale med OBOS for å innføre IN-ordning"

Dette er ordningen som Obos tilbyr til sameier:

OBOS tilbyr det vi kaller Administrasjonsavtale til sameier. Det er likt en IN-avtale, der den største forskjellen er at eierne må nedbetale hele sin andel fellesgjeld i sameier. Vedlagt finner du informasjon om administrasjonsavtalen og forslag til saksfremstilling dersom styret ønsker å legge det frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak.

Årsmøte gir Styret fullmakt til å inngå en administrasjonsavtale.

Styret skal også vurdere om det er gunstigere for beboeren og overføre lånene fra sameiet og til borettslaget dersom dette blir gunstigere for eiere/beboerne.

2) Sikringsordning:

Med økende fellesutgifter øker risikoen for mislighold av felleskostnader - har styret sett på kostnaden med å være med i en sikringsordning og kan dette også undersøkes for å kunne behandles på generalforsamlingen? Forslag til vedtak vil være

Styret vil tegne en sikringsordning for borettslaget og eller sameiet.

Borettslaget har Borettslagenes sikringsordning. Dette dekker derimot bare felleskostnadene dersom salget av boligen ikke dekker alt utestående.

Styret støtter forslaget og vil arbeide for den beste løsningen for borettslaget/sameie

Forslag til vedtektsendring fra styret

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En andelseier skal søke styre og kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

BESKYTTET



Andelseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i borettslaget og andelseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag. Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

(2) Andelseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS. Andelseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Borettslaget vil deretter overta iht. borettslagets vedlikeholdsplikt.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Bjørn Eieland Bogerudslyngen 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nils K. Reppen Tøyengata 17

Mina H. Mohseni Tøyengata 17

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marianne Thorvik Tøyengata 17

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Daniel Vikum

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ønske om 2 personer

Som utvalg foreslås:

Vaktmester gruppe;	Eirik Havnås Tøyengt 17B og Stig Werner Moe Tøyengt 17 B
Tagge- og Vinter gruppa;	Daniel Wikum 17 B og Sondre Thorvik 17 A
Hage gruppa;	Helene Rekkedal 17 B

I valgkomiteen for Borettslaget Tøyengaten 17

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET



3709 Borettslaget Tøyengaten 17

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET