



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 374 385	9 345 961
Sum inntekter		9 374 385	9 345 961
Kostnader			
Lønnskostnad		872 884	843 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 118	
Annen driftskostnad		6 369 881	12 640 335
Sum kostnader		7 243 884	13 484 270
Driftsresultat		2 130 501	-4 138 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 720	97 967
Sum finansinntekter		74 720	97 967
Annen finanskostnad		815 998	876 366
Sum finanskostnader		815 998	876 366
Netto finans		-741 278	-778 399
Ordinært resultat før skattekostnad		1 389 224	-4 916 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 389 224	-4 916 709
Årsresultat		1 389 224	-4 916 709
Totalresultat		1 389 224	-4 916 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 389 224	-4 916 709
Sum overføringer og disponeringer		1 389 224	-4 916 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		39 158	1
Sum varige driftsmidler		5 431 728	5 392 571
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 431 728	5 392 571
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		745 798	950 598
Sum fordringer		745 798	950 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 057 468	4 249 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 057 468	4 249 679
Sum omløpsmidler		4 803 266	5 200 277
SUM EIENDELER		10 234 994	10 592 848

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 100	114 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 100	114 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 759 527	32 148 750
Sum opptjent egenkapital		-30 759 527	-32 148 750
Sum egenkapital		-30 645 427	-32 034 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 044 299	40 919 588
Øvrig langsiktig gjeld		710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld		39 754 499	41 629 788
Sum langsiktig gjeld		39 754 499	41 629 788
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 180	69 318
Leverandørgjeld		295 548	726 180
Skyldige offentlige avgifter		42 668	41 186
Annen kortsiktig gjeld		700 527	161 026
Sum kortsiktig gjeld		1 125 922	997 710
Sum gjeld		40 880 421	42 627 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 234 994	10 592 848



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271002

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 579 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TØYEN BOLIGSELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsfor
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 374 385	9 345 961
Sum inntekter		9 374 385	9 345 961
Kostnader			
Lønnskostnad		872 884	843 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 118	
Annen driftskostnad		6 369 881	12 640 335
Sum kostnader		7 243 884	13 484 270
Driftsresultat		2 130 501	-4 138 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 720	97 967
Sum finansinntekter		74 720	97 967
Annen finanskostnad		815 998	876 366
Sum finanskostnader		815 998	876 366
Netto finans		-741 278	-778 399
Ordinært resultat før skattekostnad		1 389 224	-4 916 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 389 224	-4 916 709
Årsresultat		1 389 224	-4 916 709
Totalresultat		1 389 224	-4 916 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 389 224	-4 916 709
Sum overføringer og disponeringer		1 389 224	-4 916 709



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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	39 158	1
Sum varige driftsmidler	5 431 728	5 392 571
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	5 431 728	5 392 571
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	745 798	950 598
Sum fordringer	745 798	950 598
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 057 468	4 249 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 057 468	4 249 679
Sum omløpsmidler	4 803 266	5 200 277
SUM EIENDELER	10 234 994	10 592 848

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	30 759 527	32 148 750
Sum opptjent egenkapital	-30 759 527	-32 148 750
Sum egenkapital	-30 645 427	-32 034 650
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 044 299	40 919 588
Øvrig langsiktig gjeld	710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld	39 754 499	41 629 788
Sum langsiktig gjeld	39 754 499	41 629 788
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	87 180	69 318
Leverandørgjeld	295 548	726 180
Skyldige offentlige avgifter	42 668	41 186
Annen kortsiktig gjeld	700 527	161 026
Sum kortsiktig gjeld	1 125 922	997 710
Sum gjeld	40 880 421	42 627 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 234 994	10 592 848



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Tøyen Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 20. mars 2022

Selskapsnummer: 5214





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5214>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Grøntarealer i bakgård
6. Utrede mulighet for balkong til leilighetene som mangler dette
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyen Boligselskap AS



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi trenger 2 eiere til å signere årsmøteprotokollen. Styret foreslår eier Pål Rist og Jannicke Sjøvold.

Forslag til vedtak

Pål Rist og Jannicke Sjøvold

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 5

Grøntarealer i bakgård

Forslag fremmet av: Tor-Erlend Suhr

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjøre om og plante nye trær i bakgård. Fjerne motorsykkelparkering og bygge et nytt område for sykkelparkering/ sykkelskur. Nye utemøbler. Lekeapparater for barn.

Styrets innstilling

Bakgården trenger litt TLC - Tender Love and Care.

Forslaget fra Suhr er godt.

Selskapet har ingen oppdaterte planer. Det er flere kantsteiner som har falt ut, gressplenene trenger oppgradering, og mye av syrinene og andre busker må klippes. Det bør også plantes nye busker flere steder og fjerne vekster som ikke "hører hjemme".

I lys av den økonomiske situasjonen anbefaler styret at det utredes og lages en hel plan for selskapets grønntarealer. Dette arbeidet kan gjøres med få økonomiske utgifter og legges frem for generalforsamlingen 2023.

Styret anbefaler derfor en utredning/plan for utearealene før det vedtas.

Styrets forslag til vedtak:

Styret lager en plan for grønntarealene inkl. budsjett og forslag til fremdriftsplan. Planen legges frem for generalforsamlingen 2023.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Grøntarealer i bakgård
- Mot Grøntarealer i bakgård

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bakgården ser ikke ut og er ikke innbydende. Foreslår at hele bakgården plantes og bygges om.
2. Styret lager en plan for grøntarealene inkl. budsjett og forslag til fremdriftsplan. Planen legges frem for generalforsamlingen 2023.

Sak 6

Utrede mulighet for balkong til leilighetene som mangler dette

Forslag fremmet av: Stine Strande

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp dette i årsmøtet selv om det ble fremmet i fjor.

I fjor falt lignende fremmet forslag som følge av styrets anbefaling. Denne ble igjen begrunnet blant annet med at vi står på gul liste, og at aksjonærene det gjelder må ta kostnadene knyttet til dette selv.

Jeg foreslår at det opprettes en arbeidsgruppe som kan skaffe underlag til neste årsmøte. Arbeidsgruppa skal ikke kompenseres for arbeidet som gjøres, og har ikke mandat til å gjøre noe som medfører kostnader uten styrets godkjenning. Om ønskelig kan ett eller flere medlemmer fra styret være med i arbeidsgruppa, og arbeidsgruppa må ikke opptre på en måte som strider mot boligselskapets øvrige arbeid.

Arbeidsgruppa bør blant annet finne ut av:

- Har andre boligkomplekser e.l. på gul liste bygget balkonger i Oslo den siste tiden
- Hva har vi av papirer fra tidligere byggetrinn - kan noe av dette benyttes?
- Dialog med Bygg i Oslo for å sondere muligheter
- Kostnadsoverslag
- Hva ønsker aksjonærene



- Eventuelt annet

I årsmøtet (eller eventuelt til arbeidsgruppa på senere tidspunkt) lurer jeg også på om styret kan opplyse om hva som legges i delutredning av dette eventuelt siste trinnet, i og med at det sto at dette hadde vært delutredet flere ganger. Jeg lurer også på om utredning og andre planleggingskostnader på tidligere trinn vært dekket av kun aksjonærer som nå har balkong, eller har de som ikke har balkong vært med på å dekke dette?

Styrets innstilling

Utredning av balkonger har vært forsøkt gjennomført flere ganger tidligere.

Saken ble senest på årsmøtet 2021 tatt opp hvor det ble nedstemt med 29 mot 15 stemmer.

Fra styrets innstilling 2021:

Styret har flere ganger tidligere undersøkt mulighet for å bygge balkonger i de leilighetene som per i dag ikke har. Det har vist seg svært vanskelig å få til.

Gården vår står på gul liste, og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune vil ikke gi noen "forhåndsgodkjenning". Dette har gjort at tidligere utredninger har strandet.

Det er viktig at ingen aksjonærer blir "fordelt". Det vil si at de aksjonærene som ønsker balkong, må betale for utredninger, arkitekttegninger og juridiske uttalelser.

Det må gjøres en interessent-analyse som inkluderer alle aksjonærer.

Interessent-analysen vil legge grunnlaget for hvem som ønsker balkong, og som ikke har i dag.

Interesserte som ønsker balkong, må så forplikte seg gjennom en kontrakt med boligselskapet, til å betale for de utgiftene som påløper i utredningen.

Når dette er gjort, må det lages en arkitekt-tegning som viser hvordan dette kan se ut.

Deretter må det gjøres en juridisk betenkning som belyser nabo-problematikk og som også ivaretar mindretallet i selskapet. Den juridiske utredningen må belyse hva som må til av vedtak på generalforsamlingen, og hvordan mindretallet (inkludert de som ikke ønsker balkong mm.) blir ivaretatt.

Deretter må det innhentes budsjettpriser på hva dette vil koste totalt for et slikt prosjekt og per enhet og hvordan dette skal finansieres av aksjonærene som ønsker balkong.



Den totale utredningen legges frem for styret som, sammen med selskapets advokat, vil gå igjennom rapporten for å kvalitetssikre at aksjeselskapets interesser blir ivaretatt.

En slik utredningen må koordineres med styret.

I sum ser styret at det er lite sannsynlighet for at det blir gitt tillatelse til utbygging av flere balkonger.

Forslag til vedtak

Det gis mandat til at en arbeidsgruppe kan finne nødvendig informasjon om hva som er mulig og ikke vedrørende et eventuelt siste balkongutbyggingstrinn, og at resultatet av dette senere kan deles med resten av aksjonærene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

2 styremedlemmer har flyttet, og begge varaene har dermed gått inn i styret og fungert som styremedlemmer det siste året.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Becher
Andrea var vara, men har gått inn i styret da tidligere styremedlem har flyttet. Han ønsker gjenvalg .
- Jannicke Sjøvold
Jannicke sitter i styret i dag, og ønsker gjenvalg .
- Pål Rist
Pål var vara, men har gått inn i styret da tidligere styremedlem har flyttet. Han ønsker gjenvalg .

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ana Claudia Padrao De Freitas R
Jeg har erfaring fra styrearbeid + erfaring av sette opp kommunikasjonsrutiner og iverksette disse i jobb konteksten. I tillegg er jeg interessert i å bli kjent med flere naboer og evt hjelpe å fronte saker som er viktig for felleskapet.





ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Vilde Bolstad	Sars' Gate 31 J
Styremedlem	Pål Rist	Sars' Gate 31 P
Styremedlem	Runa Schulstad	Sars' Gate 31 B
Styremedlem	Jannicke Sjøvold	Sars Gate 31 G

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner.

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 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sars Gate 31 A-P

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 374 385.
Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 243 884.
Dette er kr 782 184 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye strøm- og energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 387 224 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 677 344.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 804 000 til ordinært drift og vedlikehold samt omgjøring av vaskeri til verksted/ sykkel bod etter vedtak generalforsamling 2021

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med ca. 25% økning av energikostnader fra 2021

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr. 77.797,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen Boligselskap AS.

Lån

Tøyen Boligselskap AS har 2 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.april 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Tøyen Boligselskap

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyen Boligselskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZTX5E-YNP3C-S4JMG-DQNJY-COOVE-U3ZMV



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 344 760	9 345 752	9 345 000	10 046 000
Andre inntekter	3	29 625	209	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 374 385	9 345 961	9 345 000	10 046 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-672 884	-643 935	-724 000	-736 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-1 118	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 321	-14 986	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-295 960	-288 903	-296 000	-303 400
Konsulenthonorar	7	-50 609	-15 116	-70 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 028 901	-8 449 708	-696 000	-804 000
Forsikringer		-625 711	-521 449	-545 000	-694 500
Kommunale avgifter	9	-962 698	-951 477	-956 000	-986 850
Energi/fyring	10	-2 302 255	-1 103 129	-1 730 000	-2 999 000
TV- anlegg/bredbånd		-705 808	-693 951	-718 000	-730 730
Andre driftskostnader	11	-380 618	-601 616	-512 700	-408 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 243 884	-13 484 270	-6 461 700	-7 892 680
DRIFTSRESULTAT		2 130 501	-4 138 310	2 883 300	2 153 320
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 720	97 967	58 000	50 000
Finanskostnader	13	-815 998	-876 366	-796 000	-769 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-741 278	-778 399	-738 000	-719 500
ÅRSRESULTAT		1 389 224	-4 916 709	2 145 300	1 433 820
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 389 224	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 108 070	1 108 070
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	15	39 158	1
SUM ANLEGGSMIDLER		5 431 728	5 392 571
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 068	22 393
Forskuddsbetalte kostnader		730 730	928 205
Driftskonto OBOS-banken		701 707	281 050
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 527	18 735
Sparekonto OBOS-banken		3 337 233	3 949 893
SUM OMLØPSMIDLER		4 803 266	5 200 277
SUM EIENDELER		10 234 994	10 592 848
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	114 100	114 100
		-30 759	
Udekket tap	17	527	-32 148 750
SUM EGENKAPITAL		-30 645	-32 034 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 044 299	40 919 588
Annen langsiktig gjeld	19	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 754 499	41 629 788
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		178 353	94 399
Leverandørgjeld		295 548	726 180
Skyldige offentlige avgifter	20	42 668	41 186
Påløpte renter		74 634	69 318
Påløpte avdrag		12 545	0
Annen kortsiktig gjeld	21	522 174	66 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 125 922	997 710



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 234 994	10 592 848
Pantstillelse	22	45 696 000	45 696 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022
Styret i AS Tøyen Boligselskap

Audun Heggveit	Andrea Isabella Becher	Vilde Bolstad
Pål Rist	Runa Schulstad	Jannicke Sjøvold

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	9 344 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 344 760

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

Forsikringsoppgjør	29 625
SUM ANDRE INNTEKTER	29 625

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-462 831
Overtid	-11 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-67 536
Arbeidsgiveravgift	-107 592
Pensjonskostnader innskudd	-11 700
Yrkesskadeforsikring	-2 225
SUM PERSONALKOSTNADER	-672 884

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 321.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 000
OBOS Prosjekt AS	-17 623
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 987
SUM KONSULENTHONORAR	-50 609

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-691 160
Drift/vedlikehold VVS	-117 626
Drift/vedlikehold elektro	-46 884
Drift/vedlikehold heisanlegg	-143 231
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 028 901

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

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

Vann- og avløpsavgift	-534 587
Renovasjonsavgift	-428 111
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-962 698

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-365 490
Fjernvarme	-1 936 765
SUM ENERGI / FYRING	-2 302 255

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 204
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 445
Verktøy og redskaper	-321
Driftsmateriell	-8 163
Renhold ved firmaer	-277 400
Andre fremmede tjenester	-10 861
Trykksaker	-3 699
Andre kontorkostnader	-1 134
Telefon, annet	-11 976
Porto	-6 138
Bank- og kortgebyr	-5 278
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-380 618

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 340
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 816
Kundeutbytte fra Gjensidige	65 564
SUM FINANSINTEKTER	74 720

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-584 475
Renter og gebyr på lån i DNB	-231 523
SUM FINANSKOSTNADER	-815 998

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	267340	
Avskrevet tidligere	-267 339	
		1
Grill		
Tilgang 2021	40 275	
Avskrevet i år	-1 118	
		39 157
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		39 158
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 118

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 114 100 fordelt på 164 aksjer à kr 700.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

	-44 525	
Opprinnelig 2006	920	
Nedbetalt tidligere	15 053 228	
Nedbetalt i år	1 576 784	
		-27 895 908
DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.		
	-11 750	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere	303 104	
Nedbetalt i år	298 505	
		-11 148 391
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-39 044 299

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjon 01.01	-710 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-710 200

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 428
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 240
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-42 668

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 536
Gebyrer	0
Påløpte kostnader	-454 637
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-522 174

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	39 044 299
Påløpte avdrag	12 545
Obligasjon	696 000
TOTALT	39 752 844

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 108 070
Tomt	4 284 500
TOTALT	5 392 570



Annens informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

2021 var nok et år med pandemi og det ble avholdt 8 digitale styremøter. I tillegg har styret hatt høy aktivitet på epost og telefon. Oppfølging av løpende vedlikehold og pågående prosjekter har vært hovedfokuset i styret.

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.

Terje har hatt hjelp av Michael Moore når det har vært arbeidsoppgaver som har krevd 2 personer. Michael har også vært ferievikar og sykeavløser. Michael har gått av med pensjon høsten 2021.

Styret er meget godt fornøyd med arbeidet til vaktmester.

Sommerjobber

Styret tok kontakt med bydel Grünerløkka tidlig på våren for å undersøke om det var mulig å få en ungdom i arbeid hos oss i løpet av sommeren. Totalt har 4 ungdommer vært engasjert gjennom prosjekt «Rusken». Arbeidet har vært varierende, men både vaktmester og styret har gjort verdifulle erfaringer samt at vi har bidratt med hjelp til ungdom og bydelen.

Det har vært Oslo kommune som har stått for lønn og arbeidsgiveransvar, mens vaktmester har hatt daglig arbeidsledelse.

Lørdagshjelp

Høsten ble Aksel Nora (17) ansatt som lørdagshjelp. Han var én av ungdommene som jobbet hos oss i sommerferien. Vaktmester lager arbeidsoppgaver til ham og avtaler hva som skal gjøres hver fredag. Aksel jobber lørdager og vaktmester følger ham opp.

Renhold

Styret har inngått ny avtale på renhold i 2021. Det nye firmaet heter Vestvollen Renhold og vedlikehold, og er lokalisert på Skedsmokorset. Den nye avtalen er vesentlig billigere enn den gamle og styret er godt fornøyd med de nye firmaet. Trappene vaskes hver tirsdag.

Økonomi

Økonomien i selskapet er fortsatt god, men meget «nøktern». Energi- og strøm kostnadene har hatt en vesentlig økning gjennom året. Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene i 2021 selv om vi styrte mot ett overforbruk.



Loftsbrannen i G

Brannen på loftet i G har i løpet av 2021 blitt utbedret. De siste (tak)vinduene ble skiftet desember 2021/januar 2022.

Brann er en komplisert skade som ofte har mange følgefeil. Særlig elektriske skader er vanskelig å oppdage og utbedre. Etter rådgivning med forsikringsselskapet overlot styret derfor hele oppfølgingen til Recover som er forsikringsselskapets entreprenør.

Styret er ikke fornøyd med tiden, informasjonen og fremdriften på arbeidet som forsikringsselskapets entreprenør har utført. Dette blir fulgt opp av styret mot forsikringsselskapet.

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.

Vinduer - utskiftning

Prosjektet med utskiftning av vinduer og balkongdører ble gjennomført første halvdel av 2020. Det har vært flere mangelfulle leveranser i prosjektet. Styret har brukt mye tid i møter med Obos prosjekt og entreprenør Palmgren AS for å få ferdigstilt arbeidet. Det har vært uenighet om hva som skal / kan faktureres samtidig som kvaliteten på «finish» ikke har vært tilfredsstillende. Det gjenstår fortsatt noe arbeid. Det resterende arbeidet blir fullført av malermester og entreprenør Lars E. Strand.

Kjellerboder

Arbeidet med å rehabilitere bodene i kjelleren har vært nedprioritert i 2021. Den opprinnelige løsningen med retting av vegger, nye ståldører til hver enkelt bod, nye brannhemmende skilleboder er videreført. For å se på en noe mer økonomisk fremdrift har styret valgt å la entreprenør montere de brannhemmende ståldørene, og vaktmester utføre det meste av arbeidet på bodene da dette er billigere for selskapet. Det vil gå over noe lengre tid enn først planlagt, men resultatet er meget bra! Dette arbeidet vil først og fremst være «vinterarbeid».

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 har derfor gått til anskaffelse av ny fellesgrill, som blir montert våren 2022. Samtidig ser vi at grøntarealet trenger en liten oppussing. Se eget forslag.

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 brukt selskapets hjemmesider, Facebook-sider og Vibbo oppdatert med fortløpende informasjon. Pandemien har satt fart på den digitale utviklingen. Gjennom Vibbo kan vi ha rask og direkte kommunikasjon med samtlige aksjonærer. Det er derfor viktig at alle oppdaterer sin kontaktinformasjon på Vibbo.no.

**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 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 tagging er blitt 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

GET/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 GETs (Telias) kundetjeneste på telefon 21545454, 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.

Styret

Styret treffes på tlf.nr. 906 73 732, og e-post sendes til styret@tbsas.no. Fra og med høsten 2021 vil <https://vibbo.no> være hovedkommunikasjonskanal.

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.

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.

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 skadeområdet 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tøyen Boligselskap AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utskifting av vinduer og balkongdører	Alle vinduer og balkongdører ble i 2020 skiftet. Vinduene i oppgangene ble tatt samtidig. Kjellervinduene skal pusses og males våren 2021.
2019	Rehabilitering vaskerier.	
2017	Rehabilitering spillvanns- og kloakkledninger. Skiftet ut bod- og søppelroms dører	
2014 - 2015	Heisrehabilitering	5 heiser skal skiftes ut i løpet av 2014/2015. Kr 5 500 000,-. Finansieres ved låneopptak og salg av 2 aksjeleiligheter.
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	Rehab grøntarealer og gårdsrom	Rehabilitering av grøntarealer og indre gårdsrom og adkomstveier (asfaltering). Prosjektet er avsluttet, men mindre arbeider gjenstår og bli tatt fortløpende over
2007 - 2007	Rehab av trapperom	
2006	Rehabilitering av tak og fasade	
2006	Rehabilitering av rørstammer	Rehabiliteringen gjelder både rør til badet og kjøkken. Badet 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
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
2002	Rehabilitering vaktmesterleilighet	



2002	Bytte av fyrkjeler	Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler. Montering av termostat på samtlige radiatorer i
------	--------------------	--



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 17.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.22

Selskapsnummer: 5214 **Selskapsnavn:** Tøyen Boligselskap AS

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Pål Rist og Jannicke Sjøvold</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

- For
 Mot

Sak 5 Grøntarealer i bakgård

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For grønntarealer i bakgård
 Mot grønntarealer i bakgård

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Bakgården ser ikke ut og er ikke innbydende. Foreslår at hele bakgården plantes og bygges om.
 Styret lager en plan for grønntarealene inkl. budsjett og forslag til fremdriftsplan. Planen legges frem for generalforsamlingen 2023.

Sak 6 Utrede mulighet for balkong til leilighetene som mangler dette

Det gis mandat til at en arbeidsgruppe kan finne nødvendig informasjon om hva som er mulig og ikke vedrørende et eventuelt siste balkongutbyggingstrinn, og at resultatet av dette senere kan deles med resten av aksjonærene.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

- Andrea Becher
 Jannicke Sjøvold
 Pål Rist

Varamedlem (1 skal velges)

- Ana Claudia Padrao De Freitas R



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.