



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948318067

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 162 694	8 388 229
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 162 694</b>	<b>8 388 229</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		633 917	436 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			14 094
Annen driftskostnad		56 217 690	7 248 576
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 851 607</b>	<b>7 699 138</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 688 913</b>	<b>689 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 601	58 180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 601</b>	<b>58 180</b>
Annen finanskostnad		1 290 919	397 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 290 919</b>	<b>397 175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 221 318</b>	<b>-338 995</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 910 231	350 096
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 119 282	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		11 119 285	9 514 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		304 788	258 968
Sum finansielle anleggsmidler		304 788	258 968
Sum anleggsmidler		11 424 073	9 773 703
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		211 941	206 570
Sum fordringer		211 976	206 570
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 232 987	1 727 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 232 987	1 727 954
Sum omløpsmidler		2 444 963	1 934 524
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 869 036</b>	<b>11 708 227</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 900</b>	<b>16 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 158 831
Udekket tap		46 751 400	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-46 751 400</b>	<b>1 158 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-46 734 500</b>	<b>1 175 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 755 975	9 389 357
Øvrig langsiktig gjeld		514 800	478 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 270 775</b>	<b>9 868 144</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 270 775</b>	<b>9 868 144</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 026	55 564
Leverandørgjeld		2 932 362	135 317
Skyldige offentlige avgifter		32 458	16 478
Annen kortsiktig gjeld		333 915	456 993
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 332 761</b>	<b>664 352</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 603 536</b>	<b>10 532 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 869 036</b>	<b>11 708 227</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 612750

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 318 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 948 318 067  
BORETTLAGET TØYEN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 162 694	8 388 229
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 162 694</b>	<b>8 388 229</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		633 917	436 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			14 094
Annen driftskostnad		56 217 690	7 248 576
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 851 607</b>	<b>7 699 138</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 688 913</b>	<b>689 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 601	58 180
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 601</b>	<b>58 180</b>
Annen finanskostnad		1 290 919	397 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 290 919</b>	<b>397 175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 221 318</b>	<b>-338 995</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-47 910 231	350 096
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>



Organisasjonsnr: 948 318 067  
BORETTSLAGET TØYEN II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 119 282	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		11 119 285	9 514 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		304 788	258 968
Sum finansielle anleggsmidler		304 788	258 968
Sum anleggsmidler		11 424 073	9 773 703
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		211 941	206 570
Sum fordringer		211 976	206 570
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 232 987	1 727 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 232 987	1 727 954
Sum omløpsmidler		2 444 963	1 934 524
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 869 036</b>	<b>11 708 227</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	16 900	16 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 900</b>	<b>16 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		1 158 831
Udekket tap	46 751 400	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-46 751 400</b>	<b>1 158 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-46 734 500</b>	<b>1 175 731</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 755 975	9 389 357
Øvrig langsiktig gjeld	514 800	478 787
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 270 775</b>	<b>9 868 144</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 270 775</b>	<b>9 868 144</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 026	55 564
Leverandørgjeld	2 932 362	135 317
Skyldige offentlige avgifter	32 458	16 478
Annen kortsiktig gjeld	333 915	456 993
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 332 761</b>	<b>664 352</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>60 603 536</b>	<b>10 532 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 869 036</b>	<b>11 708 227</b>



Organisasjonsnr: 948 318 067  
BORETTLAGET TØYEN II

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 28

BORETTSLAGET TØYEN II



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYEN II

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

### Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 19:00, Storstua, Carls, Trondheimsveien 113, 0565 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Etter vi har gjennomført det formelle rundt årsmøte fortsetter vi med et beboermøte på Carls hvor vi ønsker å bruke tid på å snakke om innspill og ønsker for borettslaget fremover i Tøyen 2, og også svare ut spørsmål om rehabiliteringen. Vi oppfordrer alle beboerne til å møte på årsmøte, og bli igjen for beboermøte.

Vel møtt!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Endring av vedtekter - styrets sammensetning
9. Utrede erstatning pga manglende funksjonalitet på nye vinduer.
10. Kartlegge kostnader m.m. ang. luftesikring.
11. Utredning av IN-ordning
12. Standardiserte regler og priser for bodleie.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



15. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i BORETTSLAGET TØYEN II



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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Synnøve Hokholt Sagafos som møteleder.

### Forslag til vedtak

Synnøve Hokholt Sagafos er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en-protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Inga B. Eide foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 0028 Tøyen II Borettslag Revisjonsberetning.pdf
3. 0028 Årsregnskap 2024 Tøyen II Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

*Borettslaget har hatt ekstern styreleder tom mars 2025. Dette innebærer at forhåndsavtalt honorar allerede er utbetalt for styreperiode 2024-2025 inntil ekstern styreleder fra trådte. Avtalt honorar iht vedtak på ordinær generalforsamling i 2024 har vært 15 000 per måned.*

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 259 000 for styreperioden 2024/25.



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000 for styrets øvrige medlemmer.

Sak 7

### Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boretslaget hadde ekstern styreleder tom mars 2025. Forhåndsavtalt tilleggshonorar i forbindelse med rehabilitering ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3. april 2024, dette honoraret er utbetalt iht vedtaket fram til ekstern styreleder fratrådte, regnskapsført delvis i 2024. I 2025 er det så tom. mars utbetalt tilleggshonorar på kr 45 000 til ekstern styreleder.

Vedtaket fra april 2024: *"Styreleder honoreres med kr 15 000 pr mnd fram til rehabiliteringen er overlevert. Byggekomiteens boende medlemmer honoreres særskilt etterskuddsvis. Dette honoraret fastsettes av styret basert på arbeidsmengde og tid, men skal godkjennes av boretslagets generalforsamling. Det påløper arbeidsgiveravgift på disse honorarene."*

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 130 000 for perioden med rehabilitering fra 2024 tom 2025.

I tillegg har Tøyen II en praksis for å honorere valgkomiteen. Honoraret til valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000. Honoraret ble ikke utbetalt i 2024, selv om dette ble vedtatt. Da valgkomiteen er den samme begge årene, foreslås derfor honoraret til valgkomiteen satt til kr 12 000.

Andre honorarer foreslås samlet satt til kr 142 000.

#### Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 142 000 for styrets øvrige medlemmer og valgkomiteen til sammen.

Sak 8

### Endring av vedtekter - styrets sammensetning

Forslag fremmet av:

Inga Baadshaug Eide, på vegne av valgkomiteen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteen har i e-post til styret av 23. mars 2025 foreslått å endre vedtektene slik at de åpner for tre eller fire styremedlemmer og to eller tre varamedlemmer (i stedet for tre av hver slik det er i dag).



Forslaget: Ordlyden i borettslagets vedtekter: "Styret og dets vedtak 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer." endres til

8-1 (1): *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer. Gjelder fra og med generalforsamling 2025.*

I innstillingen har vi lagt til grunn at vedtektene endres i tråd med dette forslaget gjeldende fra årets generalforsamling.

#### Forslag til vedtak

Vedtekter 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer." Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

#### Sak 9

### Utrede erstatning pga manglende funksjonalitet på nye vinduer.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling i Tøyen II borettslag 11. juni 2025: oppfølging av vesentlige mangler ved nye vinduer i leilighetene Flere beboere har over tid påpekt at de nye vinduene i leilighetene kun har barnesikring i lukket tilstand, og har etterlyst styrets og prosjektledelsens vurderinger av behovet for barnesikring. Styret har i et brev til enkeltbeboere av 14. februar 2025 vist til at den valgte løsningen oppfyller minimumskravene i TEK17, men har ikke etterkommet anmodning om informasjon om hvilke vurderinger som ble gjort i forkant av bestillingen. Vi forstår det også slik at styret mottok informasjon om ulike sikringsløsninger i september 2024, som først ble styrebehandlet i januar 2025. Det er fortsatt uklart for oss hvordan manglende barnesikring vil bli fulgt opp. De nye vinduene kan heller ikke vaskes innenfra, noe som er klart i strid med referatet fra informasjonsmøtet 29. januar 2024, som inngikk i beslutningsgrunnlaget for generalforsamlingens vedtak 3. april 2024. Etter vår vurdering har styret og prosjektledelsen opptrådt uforsvarlig i bestillingen av nye vinduer, og må holdes økonomisk ansvarlig for merkostnader knyttet til etterinstallering av barnesikring og vindusvask. Forslag til vedtak: Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

Fremmet av: Brynhild Rapp, Inga Baadshaug Eide, Jan-Christian Austad, Ingrid S. Nyhus, Hennika Eriksen, Pål Meland, Chee Meng Tan, Tina Haag Grønnæss, Vilde Sparre, Susanne Vetter, Maria Kristine Rokstad Haugen, Ingeborg Jenssen Sandbukt, Lene Larsgaard Bjørnland, Michael Kalinowski, Ida Kinnerud, Karin Sagmoen, Helder Alves, Dilma Almeida Lobo Fortes, Andrea Gambino, Astrid Nesje, Guro Nystad

#### Styrets innstilling

Styret jobber for tiden med å gjennomgå reklamasjoner vedrørende rehabiliteringen og har diskutert ved flere anledninger hvorvidt en barnesikring i luftestilling skal dekkes i alle leiligheter. Konklusjonen er at vinduene tilfredsstiller kravene til TEK17 når det gjelder barnesikring. At borettslaget skal dekke dette i alle leiligheter har en vesentlig kostnad for borettslaget, og har derfor konkludert med at det ikke er noe alle trenger. Det å dekke det kun for barnefamilier blir også urettferdig overfor de andre beboerne. Vår foreløbige løsning er å anbefale beboerne å kjøpe det de selv ønsker av luftebeslag og at vi f.eks kan bistå med montering for de som ikke får til å installere dette selv. Grunnen til at dette ikke er annonsert enda, er rett og slett pga høy arbeidsbelastning siden forrige styreleder trakk seg i mars.



At vinduene ikke kan vendes er uheldig mtp vindusvask, men det var eneste løsningen for å få trelagsvinduer.

Styret melder seg inhabile i denne innstillingen og ønsker at GF merker seg at to av styrets medlemmer perioden 2024/2025 er innstilt til styret 2025/2026, samt at forslagsstiller består både av innstilte styremedlemmer til styret 2025/2026 og et medlem av valgkomiteen. Derfor er det uklart hvem i det nye styret som er habile til å utrede saken.

Styret melder seg inhabile til dette forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret må utrede et mulig erstatningskrav mot tidligere styre eller prosjektledelsen for merkostnader som følge av mangler ved de nye vinduene.

Sak 10

### **Kartlegge kostnader m.m. ang. luftesikring.**

Forslag fremmet av:

Ingrid S. Nyhus, andel 139

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### 1) Forslag:

Styret bes om å gjøre en utredning på hvor mye det vil koste å bestille og montere integrert (skjult) luftesikring på alle vinduer hvor det er nødvendig, i alle enheter i borettslaget, og legge dette frem for andelseierne. Utredningen bes inneholde total estimert sum, samt hvor mye det eventuelt vil utgjøre per andel per måned dersom denne summen skulle bli lagt til på fellesutgiftene.

Styret bes gjøre en redegjøring da beboernes forsøk på å gjøre det samme har blitt stoppet, bl.a. med begrunnelse om at Bykle kun tar imot slike henvendelser fra styret i Tøyen 2 Borettslag.

Det bes videre om at andelseiere ved en senere anledning skal få mulighet til å stemme over om bestilling og ettermontering av skjult luftelås, etter redegjørelse fra styret om kostnader, er noe de ønsker at borettslaget samlet skal betale for og legges til på fellesutgiftene, dersom dette ikke kan dekkes på andre måter som ikke gir ekstra økonomisk belastning for andelseierne.

Forslag stilles inn på bakgrunn av at vinduene vi har fått levert ikke oppfyller kravet om å ivareta tidligere funksjoner, samt en forventning om at styret skal sette beboernes sikkerhet høyt på agendaen og bruke sunn fornuft ift. hva som anses som sikkert når vinduene står åpne i luftestilling.

Vedtak: Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

Med vennlig hilsen

Ingrid S. Nyhus

Styrets innstilling



De nye vinduene i borettslaget tilfredsstiller gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17), inkludert krav til sikkerhet og luftemuligheter. Vindusleverandøren anbefaler kun løsningen kalt "Ja-Safe" (en slags kraftig stormkrok). Styret har ingen intensjon om å benytte løsninger som ikke anbefales av leverandøren, og vurderer derfor kun "Ja-Safe" i denne sammenheng.

Styret er kjent med at flere andelseiere opplever "Ja-Safe" som en mindre estetisk løsning. Det er derfor lite realistisk å installere denne typen luftesikring i alle andeler.

En eventuell utredning vil medføre ekstra arbeid og kostnader for borettslaget, uten garanti for at løsningen er ønsket av flertallet eller hensiktsmessig å gjennomføre. Styret oppfordrer andelseierne som har behov for luftebeslag til å gå til anskaffelse av dette selv, men at borettslaget bistår med montør for de som ønsker å benytte seg av det. Dette vil styret komme tilbake til.

Styret presiserer at saken ikke gjelder leiligheter i første etasje, hvor luftesikring allerede skal monteres som en del av innbruddssikringen, i tråd med tidligere kommunikasjon.

#### Forslag til vedtak

Styret, eller andre beboere som får tillatelse fra styret, gjør en utredning på kostnader for innkjøp og montering av integrert luftelås i samtlige enheter, som fremlegges for andelseierne innen rimelig tid. Styret åpner for beboeravstemning om anskaffelse i etterkant, dersom dette ikke inngår i en erstatningssak vedr. vinduene.

Sak 11

## Utredning av IN-ordning

Forslag fremmet av:

Bjørn Ole Renden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å fremme forslag om at det utredes mulighet for IN- ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for andelseiere i borettslaget.

#### Styrets innstilling

Styret vil undersøke videre om lånet i forbindelse kan omlegges til et IN- lån og vil komme tilbake til andelseiere og ev. generalforsamlingen med mer informasjon.

Generelt bør minimum et flertall av andelseierne være for en slik ordning, da det påløper adm. kostnader it forbindelse med dette, både for borettslaget og de som ev. ønsker å innfri gjeld.

Styret anbefaler å stemme FOR forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret vil utrede mulighetene for en IN- ordning for lånet i forbindelse med rehabilitering og komme tilbake til andelseierne med mer informasjon.



Sak 12

## Standardiserte regler og priser for bodleie.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tøyen II har mange tilgjengelige rom i kjeller og på loft – små og store «kriker og kroker» som per i dag ikke er i bruk. Styret mener flere av disse egner seg godt til utleie som ekstra boder for andelseiere.

Tidligere har bodutleie vært preget av manglende struktur og oversikt. For å sikre rettferdighet og likebehandling, samt en enkel og ryddig ordning fremover, foreslår styret følgende modell:

- Leiepris settes til kr 50 per kvadratmeter per måned
- Prisen kan indeksreguleres årlig
- Leieperioden varer opptil to år av gangen, men kan forlenges dersom det ikke er andre interessenter
- Dersom flere andelseiere ønsker bod enn det er tilgjengelige boder, gjennomføres loddtrekning ved neste tildeling

Styret vil kartlegge hvilke rom som egner seg, og sette i gang den nye ordningen så snart det er praktisk mulig, dersom forslaget vedtas. Forslaget omfatter også eksisterende avtaler og utleide boder.

Merk at saken omhandler ekstra boder, og ikke de vanlige, tildelte bodene.

### Styrets innstilling

Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.

### Forslag til vedtak

Styrets forslag om ny modell for utleie av ekstra boder godkjennes.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som styremedlemmer for to år foreslås:

Vibeke Evensen	Helgesens gt 78F
Mads Christian N Gribbestad	Helgesens gt. 78E
Elisabeth Hassel	Monrads gt. 21E
Vilde Sparre	Helgesens gt. 76 C

Som varamedlemmer foreslås:

Hennika Eriksen	Helgesens gt. 76A
-----------------	-------------------





Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mads Christian Gribbestad

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vilde Sparre

Sak 15

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Herman Friis
- Inga Baadshaug Eide



## ÅRSRAPPORT 2024

### Siden forrige ordinære generalforsamling i 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styrets leder - Carl Fredrik Frog Arntzen - Åsveien 18D (til mid mars 2025)

Styrets leder - Synnøve Hokholt Sagafos - Helgesens gate 76A (fra mid mars 2025)

Styremedlem - Jostein Fladby - Helgesens gate 78D

Styremedlem - Mads Christian N. Gribbestad - Helgesens gate 78E

Styremedlem - Synnøve Hokholt Sagafos - Helgesens gate 76A (til mid mars 2025)

Styremedlem - Daniel Gauslaa - Helgesens gate 78A (fra mid mars 2025)

Varamedlem - Stian Sletaker - Helgesens gate 76D

Varamedlem - Ingrid Berg - Helgesens gate 76A

Varamedlem - Daniel Gauslaa - Helgesens gate 78A (til mid mars 2025)

### Generelle opplysninger om Borettslaget Tøyen II

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter. Tøyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318067, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Borettslagets gårds- og bruksnummer er 229/25, 26 og 89. Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1991.

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

Tøyen II Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Året som har gått

I 2024 gikk borettslaget i gang med å rehabilitere balkong-, fasade- og vinduer. Styrets arbeid har primært gått til dette i året som har gått, å følge opp rehabiliteringsprosjektet. Beboerne i Tøyen 2 har bodd med stilas i foregående år, og beboerne og styret ser frem til å bli helt ferdig med prosjektet, slik at vi kan se fremover i Tøyen 2 og ta i bruk utearealene våre til det fulle igjen.

### Fremover i borettslaget

Beboerne har vist stort engasjement i rehabiliteringen, og det siste året. Fremover ønsker vi å ha god dialog med beboerne, for innspill til utviklingen av borettslaget videre. Styret ønsker også å jobbe kontinuerlig med å bli bedre på dialog og kommunikasjon fremover.



## **Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap 2024**

Kostnadene til rehabiliteringen faller i stor grad på regnskapet i 2024, ser man på postene. Det er også i perioden vært økt honorarer til styret, som går mer over til et normalt nivå for 2025 og fremover. Komplette byggeregnskap faller på regnskapet for 2025, da det holdes på å ferdigstilles sommer / tidlig høst 2025.

## **Kommentarer til budsjett for 2025 - og kostnader fremover**

Deler av kostnadene for rehabiliteringen havner på 2025 budsjettet. Her ser man også noe økte honorarer, siden rehabiliteringen har gått over to år. Styret ønsker fremover å fokusere på å se hvor man kan gjøre sparetiltak i borettslaget, og gjennomgår alle faste avtaler for borettslaget. Dette håper vi gjenspeiler seg i budsjett for 2026.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tøyen II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
03.07.2025 kl 18:57 15 av 29 03.07.2025 Tøyen II Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

### 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 270 172</b>	<b>2 285 439</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-47 910 231	350 096
Tilbakeføring av avskrivning		0	14 095
Fradrag for gjennomført påkostning	14	-1 604 550	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	48 919 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 552 382	-1 373 979
Innsk. øremerk. bankkto		-9 807	-5 479
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 157 970</b>	<b>-1 015 267</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-887 798</b>	<b>1 270 172</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 444 963	1 934 524
Kortsiktig gjeld		-3 332 761	-664 352
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-887 798</b>	<b>1 270 172</b>



## BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 147 394	8 387 296	9 239 000	12 800 000
Salg anleggsmidler		15 000	0	0	0
Andre inntekter	3	300	933	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>10 162 694</b>	<b>8 388 229</b>	<b>9 239 000</b>	<b>12 800 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-78 337	-53 938	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-420 580	-376 529	-421 000	-304 000
Avskrivninger	15	0	-14 095	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-135 000	-6 000	-6 000	-187 000
Forretningsførerhonorar		-209 440	-198 900	-209 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-66 120	-23 486	-30 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-50 276 004	-1 492 444	-1 230 000	-1 230 000
Forsikringer		-518 324	-439 437	-483 000	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 387 280	-1 186 881	-1 379 200	-1 567 000
Energi/fyring	10	-2 210 604	-2 410 349	-2 455 000	-2 455 000
TV-anlegg/bredbånd		-826 279	-794 100	-825 000	-858 000
Andre driftskostnader	11	-677 589	-656 930	-658 000	-682 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-56 851 607</b>	<b>-7 699 138</b>	<b>-7 816 000</b>	<b>-8 232 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-46 688 913</b>	<b>689 091</b>	<b>1 423 000</b>	<b>4 568 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	69 601	58 180	0	0
Finanskostnader	13	-1 290 919	-397 175	-446 000	-3 560 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 221 318</b>	<b>-338 995</b>	<b>-446 000</b>	<b>-3 560 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-47 910 231</b>	<b>350 096</b>	<b>977 000</b>	<b>1 008 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	350 096		
Fra opptjent egenkapital		-1 158 831	0		
Udekket tap		-46 751 400	0		



## BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 583 852	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		304 788	258 968
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 424 073</b>	<b>9 773 703</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		211 941	206 570
Driftskonto OBOS-banken		288 442	895 073
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 000	12 102
Sparekonto OBOS-banken		1 920 545	820 779
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 444 963</b>	<b>1 934 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 869 036</b>	<b>11 708 227</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Opptjent egenkapital		0	1 158 831
Udekket tap	16	-46 751 400	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-46 734 500</b>	<b>1 175 731</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 755 975	9 389 357
Borettsinnskudd	18	226 200	226 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	288 600	252 587
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 270 775</b>	<b>9 868 144</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 932 362	135 317
Skyldige offentlige avgifter	20	32 458	16 478
Påløpte renter		34 026	37 934
Påløpte avdrag		0	17 630
Annen kortsiktig gjeld		333 915	456 993
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 332 761</b>	<b>664 352</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 869 036</b>	<b>11 708 227</b>
Pantstillelse	21	91 092 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025  
Styret i Borettslaget Tøyen II

Synnøve Hokholt Sagafos/s/

Jostein Fladby/s/

Mads C. N Gribbestad/s/

Daniel Gauslaa/s/

**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.

**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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	9 792 941
Trappevask	205 632
Balkong	142 821
Lokaler	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 150 994</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 147 394</b>

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

Utleie	300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>300</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-78 337
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-78 337</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 580.

I tillegg er det utbetalt kr 135 000 i honorar til styreleder i forbindelse med rehabiliteringen.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 214
Fornebu forvaltning AS	-18 750
Multiconsult Norge AS	-40 156
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-66 120</b>

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

Arkitekthonorar - Enerhaugen arkitektkontor AS	-88 421
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-727 463
Bygningsgebyr	-20 250
AS Balkongbygg	-1 604 550
Oslo Murmesterbedrift AS	-47 059 182
Refusjon - kompensasjon	-114 872
Sum rehabiliteringskostnader	-49 614 738
Påkostning prosjekt	1 604 550
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-48 010 188</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-46 724
Drift/vedlikehold VVS	-65 780
Drift/vedlikehold elektro	-2 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 185
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 394
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-22 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 022 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 833
Egenandel forsikring	-28 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-50 276 004</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-948 684
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-438 052
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 387 280</b>

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

Elektrisk energi	-95 989
Fjernvarme	-2 114 615
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 210 604</b>

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

Container	-36 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 577
Driftsmateriell	-8 223
Lyspærer og sikringer	-3 233
Vaktmestertjenester	-370 459
Renhold ved firmaer	-195 032
Andre fremmede tjenester	-17 331
Trykksaker	-1 048
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 436
Andre kontorkostnader	-808
Porto	-1 325
Drivstoff biler, maskiner osv.	-518
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 228
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-5 388
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-677 589</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 573
Andre renteinntekter	48
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>69 601</b>

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

Renter og gebyr på lån Husbanken	-154 041
Renter og gebyr på lån Husbanken	-46 327
Renter og gebyr på lån Husbanken	-46 442
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-164 660
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-34 544
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-119 177
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-725 610
Renter på leverandørgjeld	-118
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 290 919</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
Tilgang i år	1 604 550
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 583 852</b>

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.229/bnr.25 M. flere

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 nr. 1**

Tilgang 2016	98 750
Avskrevet tidligere	-87 581
Avskrevet i år	-11 168

1

**Vaskemaskin nr. 2**

Kostpris	183 794
Avskrevet tidligere	-183 793

1

**Vaskemaskin nr. 3**

Tilgang 2016	49 196
Avskrevet tidligere	-49 195

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**3**

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 355 569	
Nedbetalt i år	849 204	
		-2 795 227

## Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-19 670 000	
Nedbetalt tidligere	18 562 998	
Nedbetalt i år	257 947	
		-849 055

## Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 310 402	
Nedbetalt i år	198 339	
		-891 259

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-4 036 182	
Nedbetalt tidligere	1 086 106	
Nedbetalt i år	201 945	
		-2 748 131

## OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	701 750	
Nedbetalt i år	16 373	
		-581 877

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-2 919 000	
Nedbetalt i år	28 574	
		-2 890 426

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-46 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-46 000 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-56 755 975**



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Første avdrag er 30/06-2027

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027

102, 114, 122, 134, 202, 214	200
222, 234, 302, 314, 322, 334	200
402, 414, 422, 434	250
105, 108, 111, 125, 128, 131	300
205, 208, 211, 225, 228, 231	300
305, 308, 311, 325, 328, 331	300
405, 408, 411, 425, 428, 431	300
101, 104, 106, 107, 109, 110	350
112, 113, 121, 124, 126, 127	350
129, 130, 132, 133, 142, 144	350
146, 148, 150, 204, 206, 207	350
209, 210, 212, 213, 224, 226	350
306, 307, 309, 310, 312, 313	350
324, 326, 327, 329, 330, 332	350
333, 404, 406, 407, 409, 410	350
412, 413, 424, 426, 427, 429	350
430, 432, 433	350
103, 123, 140, 201, 221, 240	400
242, 244, 246, 248, 250, 301	400
321, 340, 342, 344, 346, 348	400
350, 401, 421, 440, 442, 444	400
446, 448, 450	400
115, 135, 139, 141, 143, 145	450
147, 149, 151, 203, 215, 223	450
235, 241, 243, 245, 247, 249	450
251, 303, 315, 323, 335, 341	450
343, 345, 347, 349, 351, 403	450
415, 423, 435, 441, 443, 445	450
447, 449	450
451	500

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1940	-223 200
Økning 2022	-3 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-226 200</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-288 600
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-288 600</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 458
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 458</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 200
Pantelån	56 755 975
<b>TOTALT</b>	<b>56 982 175</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 583 852
Tomt	3 535 430
<b>TOTALT</b>	<b>11 119 282</b>

**NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak og økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 28 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TØYEN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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