



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 345 961	8 899 728
Sum inntekter		9 345 961	8 899 728
Kostnader			
Lønnskostnad		843 935	915 966
Annen driftskostnad		12 640 335	5 988 214
Sum kostnader		13 484 270	6 904 180
Driftsresultat		-4 138 310	1 995 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 967	79 508
Sum finansinntekter		97 967	79 508
Annen finanskostnad		876 366	1 164 384
Sum finanskostnader		876 366	1 164 384
Netto finans		-778 399	-1 084 876
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 916 709	910 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 916 709	910 672
Årsresultat		-4 916 709	910 672
Totalresultat		-4 916 709	910 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 916 709	910 672
Sum overføringer og disponeringer		-4 916 709	910 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		1	1
Sum varige driftsmidler		5 392 571	5 392 571
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 392 571	5 392 571
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		950 598	717 754
Sum fordringer		950 598	717 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 249 679	10 996 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 249 679	10 996 493
Sum omløpsmidler		5 200 277	11 714 247
SUM EIENDELER		10 592 848	17 106 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 100	114 100
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 100	114 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 148 750	27 232 042
Sum opptjent egenkapital		-32 148 750	-27 232 042
Sum egenkapital		-32 034 650	-27 117 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 919 588	42 529 398
Øvrig langsiktig gjeld		710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld		41 629 788	43 239 598
Sum langsiktig gjeld		41 629 788	43 239 598
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 318	251 890
Leverandørgjeld		726 180	518 397
Skyldige offentlige avgifter		41 186	42 925
Annen kortsiktig gjeld		161 026	171 950
Sum kortsiktig gjeld		997 710	985 162
Sum gjeld		42 627 498	44 224 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 592 848	17 106 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672698

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 345 961	8 899 728
Sum inntekter		9 345 961	8 899 728
Kostnader			
Lønnskostnad		843 935	915 966
Annen driftskostnad		12 640 335	5 988 214
Sum kostnader		13 484 270	6 904 180
Driftsresultat		-4 138 310	1 995 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 967	79 508
Sum finansinntekter		97 967	79 508
Annen finanskostnad		876 366	1 164 384
Sum finanskostnader		876 366	1 164 384
Netto finans		-778 399	-1 084 876
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 916 709	910 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 916 709	910 672
Årsresultat		-4 916 709	910 672
Totalresultat		-4 916 709	910 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 916 709	910 672
Sum overføringer og disponeringer		-4 916 709	910 672



Organisasjonsnr: 921 579 853
AS TØYEN BOLIGSELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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		1	1
Sum varige driftsmidler		5 392 571	5 392 571
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 392 571	5 392 571
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		950 598	717 754
Sum fordringer		950 598	717 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 249 679	10 996 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 249 679	10 996 493
Sum omløpsmidler		5 200 277	11 714 247
SUM EIENDELER		10 592 848	17 106 818

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	32 148 750	27 232 042
Sum opptjent egenkapital	-32 148 750	-27 232 042
Sum egenkapital	-32 034 650	-27 117 942
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 919 588	42 529 398
Øvrig langsiktig gjeld	710 200	710 200
Sum annen langsiktig gjeld	41 629 788	43 239 598
Sum langsiktig gjeld	41 629 788	43 239 598
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 318	251 890
Leverandørgjeld	726 180	518 397
Skyldige offentlige avgifter	41 186	42 925
Annen kortsiktig gjeld	161 026	171 950
Sum kortsiktig gjeld	997 710	985 162
Sum gjeld	42 627 498	44 224 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 592 848	17 106 818



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Tøyen Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 29. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Tøyen Boligselskap AS. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5214>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Balkongutredning
6. Fellesverksted
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyen Boligselskap AS

Audun Heggveit

Vilde Bolstad

Tuva Gravli

Runa Schulstad

Jannicke Sjøvold



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%)

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

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.

Vedlegg

1. 5214 årsrapport 2020 (1).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Heggveit	Sars' Gate 31 N
Styremedlem	Vilde Bolstad	Sars' Gate 31 J
Styremedlem	Tuva Gravli	Sars' Gate 31 A
Styremedlem	Runa Schulstad	Sars' Gate 31
Styremedlem	Jannicke Sjøvold	Sars Gt 31 G
Varamedlem	Andrea Isabella Becher	Sars Gt 31 E
Varamedlem	Pål Rist	Sars' Gate 31 P

Valgkomiteen

Lars-Christian Elvenes Sars' Gate 31 K

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Tøyen Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 163 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tøyen Boligselskap AS har 1 ansatte.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 345 961,- mot budsjett kr 9 345 000,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 484 270,-. Mot budsjett kr 13 374 200,- Dette er kr 110 071,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 916 709,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 202 567,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 696 000,- til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



Tøyen Boligselskap AS

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 12% Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen Boligselskap AS.

Lån

Tøyen Boligselskap AS har 2 lån i DNB.

Lån 1- 2% rente -Annuitet. Nedbetalt 2037

Lån 2- 2% rente -Annuitet. Nedbetalt 2049

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyen Boligselskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2020Resultatregnskap for 2020Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: ZECZL-EZLJQ-QJELZ-628PT-EABSJ-EELJB



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap		Regnskap		Budsjett		Budsjett	
		2020		2019		2020		2021	
DRIFTSINNTEKTER:									
Innkrevde felleskostnader	2	9 345 752	8 899 728	9 345 000	9 345 000				
Andre inntekter	3	209	0	0	0				
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 345 961	8 899 728	9 345 000	9 345 000				
DRIFTSKOSTNADER:									
Personalkostnader	4	-643 935	-715 967	-711 000	-724 000				
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000				
Revisjonshonorar	6	-14 986	-12 978	-10 000	-14 000				
Forretningsførerhonorar		-288 903	-280 760	-290 000	-296 000				
Konsulenthonorar	7	-15 116	-189 604	-30 000	-70 000				
Drift og vedlikehold	8	-8 449 708	-1 068 409	-7 540 000	-696 000				
Forsikringer		-521 449	-468 521	-520 000	-545 000				
Kommunale avgifter	9	-951 477	-882 907	-950 000	-956 000				
Energi/fyring	10	-1 103 129	-1 751 033	-1 730 000	-1 730 000				
TV-anlegg/bredbånd		-693 951	-680 711	-708 000	-718 000				
Andre driftskostnader	11	-601 616	-653 291	-685 200	-512 700				
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 484 270	-6 904 180	-13 374 200	-6 461 700				
DRIFTSRESULTAT		-4 138 310	1 995 548	-4 029 200	2 883 300				
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	12	97 967	79 508	58 000	58 000				
Finanskostnader	13	-876 366	-1 164 384	-860 800	-796 000				
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-778 399	-1 084 876	-802 800	-738 000				
ÅRSRESULTAT		-4 916 709	910 672	-4 832 000	2 145 300				
Udekket tap		-4 916 709	0						
Overføringer:									
Reduksjon udekket tap			0 910 672						



Tøyen Boligselskap AS

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 108 070	1 108 070
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		5 392 571	5 392 571
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 393	23 882
Forskuddsbetalte kostnader		928 205	693 872
Driftskonto OBOS-banken		281 050	758 798
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 735	19 223
Sparekonto OBOS-banken		3 949 893	10 218 471
SUM OMLØPSMIDLER		5 200 277	11 714 247
SUM EIENDELER		10 592 848	17 106 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	114 100	114 100
Udekket tap	17	-32 148 750	-27 232 042
SUM EGENKAPITAL		-32 034 650	-27 117 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	40 919 588	42 529 398
Annen langsiktig gjeld	19	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 629 788	43 239 598
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 399	100 685
Leverandørgjeld		726 180	518 397
Skyldige offentlige avgifter	20	41 186	42 925
Påløpte renter		69 318	122 102
Påløpte avdrag		0	129 788
Annen kortsiktig gjeld	21	66 627	71 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		997 710	985 162



Tøyen Boligselskap AS

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **10 592 848 17 106 818**

Pantstillelse	22	45 696 000	45 696 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2021
Styret i AS Tøyen Boligselskap

Audun Heggtveit /s/ Vilde Bolstad /s/ Tuva Gravli /s/

Runa Schulstad /s/ Jannicke Sjøvold /s/



NOTE: 1

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: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 344 760
Eiendomsskatt	992
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 345 752

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskonto	209
SUM ANDRE INNTEKTER	209

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-442 343
Overtid	-17 463
Annen lønn, ikke feriepenger	-15 000
Påløpte feriepenger	-65 752
Arbeidsgiveravgift	-105 466
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 778
Pensjonskostnader innskudd	-7 426



Tøyen Boligselskap AS

Yrkesskadeforsikring	-3 513
Arbeidslær	-750
SUM PERSONALKOSTNADER	-643 935

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 986.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 219
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-315
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
SUM KONSULENTHONORAR	-15 116

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-215 000
Palmgren	-7 317 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 532 324
Drift/vedlikehold bygninger	-289 943
Drift/vedlikehold VVS	-129 575
Drift/vedlikehold elektro	-74 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 436
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 854
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-222 259
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 574
Egenandel forsikring	-36 894
Kostnader dugnader	-8 086
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 449 708

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



Tøyen Boligselskap AS

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-995
Vann- og avløpsavgift	-526 610
Renovasjonsavgift	-423 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-951 477

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-227 862
Fjernvarme	-875 267
SUM ENERGI / FYRING	-1 103 129

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 448
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 017
Driftsmateriell	-7 373
Lyspærer og sikringer	-8 989
Renhold ved firmaer	-433 895
Andre fremmede tjenester	-49 180
Kontor- og datarekvisita	-6 158
Trykksaker	-3 548
Andre kontorkostnader	-2 680
Telefon, annet	-13 665
Porto	-6 228
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 005
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 052
Bank- og kortgebyr	-5 380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-601 616

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 422
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 211
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 966
SUM FINANSINNTEKTER	97 967

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-620 836
Renter og gebyr på lån i DNB	-255 530
SUM FINANSKOSTNADER	-876 366



Tøyen Boligselskap AS

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Gnr.229/bnr.124

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m/utstyr	
Tilgang 2003	267 340
Avskrevet tidligere	-267 339
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
	0

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. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-44 525 920
Nedbetalt tidligere	13 702 876
Nedbetalt i år	1 350 352
	-29 472 692

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-11 750 000
Nedbetalt tidligere	43 646



Tøyen Boligselskap AS

Nedbetalt i år	259	458	
			-11 446 896
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-40 919 588

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk			-18 636
Skyldig arbeidsgiveravgift			-22 550
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER			-41 186

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger			-65 752
Fakturagebyr			-490
Gebyrer			-385
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD			-66 627

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	40 919	588	
Påløpte avdrag			0
TOTALT	40 919	588	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

2020 har vært et spesielt år med pandemi samtidig som vi hadde utskiftning av vinduer og balkongdører. Det ble avholdt 11 styremøter der de fleste ble avholdt digitalt. Det har gjort at det har vært mer enn normal aktivitet på epost og telefon.

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.

Styret er meget godt fornøyd med arbeidet til vaktmester.

Pandemien

Pandemien medførte en nedstenging av Norge i mars. Oslo kommune har vært hardere rammet enn mange andre kommuner. Dette har hatt konsekvenser for både prosjekter og arbeidsoppgaver generelt i selskapet.

Styret har fulgt opp vaktmester og sørget for at det har vært rutiner med bruk av munnbind, håndsprit og vask av kontor mv. Smittevernet har vært godt ivaretatt, også der det har vært behov for befaringer med entreprenører mv.

Det har, etter hva styret kjenner til, ikke vært noe smitteutbrudd blant aksjonærene i selskapet.

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. Prosjektet var godt i gang da pandemien la store begrensninger på fremdriften. Det medførte forsinkelser og at utbedring av skader mv. har blitt svært forsinket. I skrivende stund er det fortsatt noe småskader som gjenstår.

Obos prosjekt har vært prosjektleder og ansvarlig for å følge opp entreprenør. Det har vært noen utfordringer, og styret vil gjøre en evaluering av prosjektlederarbeidet og kontrakten med Obos prosjekt.

Det har vært avholdt fysiske møter i starten av byggeperioden. I slutten har møtene vært avholdt digitalt.



Styret ønsker å minne om vedlikeholdsplikten ifølge vedtektene i selskapet § 12 pkt. 1:

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Kjellerboder

Arbeidet med å rehabilitere bodene i kjelleren har vært nedprioritert i 2020. Den opprinnelige løsningen med retting av vegger, nye ståldører til hver enkelt bod, nye brannhemmende skillegdører 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 minner om *forbud mot å lufte hunder i indre gård* – det er områder som er forbeholdt bruk av mennesker.

WEB-sider

Styret har brukt selskapets hjemmesider, Facebook-sider og Vibbo oppdatert med fortløpende informasjon.

Vaskeri

Selskapet har 2 oppgraderte vaskerier i kjeller-oppgang K og D/E. Disse er oppgraderte med nye maskiner.

Anti-taggingarbeid

Det er fortsatt mye tagging på selskapets eiendom. Dette er blitt fulgt opp i egen avtale om anti-tagging hvor det kjøres ukentlige runder. De fleste taggene er blitt forløpende fjernet, men noen har man måttet male over. Alle tagging er politianmeldt. Vi bruker vesentlige midler i løpet av året for å holde gården i stand, og oppfordrer alle aksjonærer om 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. Styret har reforhandlet avtalen og fått bedre oppgradert grunnhastigheten for aksjonærene.

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.

Økonomi

Økonomien i selskapet er god, men «nøkternt». Utskiftning av vinder mm. er lånefinansiert, noe som gir en mindre byrde for selve driftsregnskapet. Det vil også gi en forbedring i forventet lavere oppvarmingskostnader/forbruk når arbeidet er ferdig.



Tøyen Boligselskap AS

Styret

Styret treffes på tlf.nr. 906 73 732, og e-post sendes til styret@tbsas.no. Vi har også en Facebook-side www.facebook.com/ToyenBoligselskapAS. Andre kanaler er Obos sin portal på Vibbo og boligaksjeselskapets hjemmeside på www.tbsas.no.

Vaktmestertjeneste

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

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Tang & Jacobsen AS 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

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57061251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.



Tøyen Boligselskap AS

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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 rehabiliterin**

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 driftsbudsjettet.
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 sprednett. Det er skiftet el. anlegg i alle de leilighetene som benyttet seg av tilbudet. Betalt av hver enkelt aksjeeier.
2003 - 2009	Rehabilitering av grøntarealer	Går over flere mindre prosjekter over tid. Oppstart var våren – 03. Selskapet holder fremdeles på med dreneringen, men ferdigstilte asfaltering for å lede vannet bort i 2008.
2002	Rehabilitering vaktmesterleilighet	
2002	Bytte av fyrkjeler	Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler. Montering av termostat på samtlige radiatorer i gården.



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

Balkongutredning

Forslag fremmet av: Lars Erlend Øymo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker å undersøke muligheten for å få balkong ut mot Sars' gate. Øvre etasje i bygget har balkong. Jeg bor i Sars' gate 31D.

Styrets innstilling

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 "forfordelt". 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.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det IKKE gjøres en ny utredning, og anbefaler aksjonærene å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Undersøke muligheten for balkong ut mot Sars' gate.



Sak 6

Fellesverksted

Forslag fremmet av: Mats Omland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nå som vaskekjellere blir lagt ned har vi plass til rådighet. Et sted med mekkestativ for sykkel, en god arbeidsbenk og godt avtrekk kan brukes av trangtboende byfolk som trenger å bygge og reparere saker og ting.

Styrets innstilling

Vaskerommet i C-kjeller egner seg godt til å lage ett rom for reparasjon og vedlikehold av sykler. Styret syntes forslaget er godt, og er positiv til å tilrettelegge for dette. Fjerning av gammelt utstyr, legge opp strøm og lys og sette inn et par arbeidsbenker vil gi ett godt tilbud til aksjonærene.

Forslag til vedtak

Nå som vaskekjellere blir lagt ned har vi plass til rådighet. Et sted med mekkestativ for sykkel, en god arbeidsbenk og godt avtrekk kan brukes av trangtboende byfolk som trenger å bygge og reparere saker og ting.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Audun Heggveit

Gjenvalg.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Runa Schulstad

Gjenvalg.



Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 2 år

Mats Omland

Tormod Møkleby



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.