



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948554429

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 236 858	17 341 407
Sum inntekter		18 236 858	17 341 407
Kostnader			
Lønnskostnad		807 828	755 342
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 458	98 014
Annen driftskostnad		12 410 995	12 041 843
Sum kostnader		13 340 281	12 895 199
Driftsresultat		4 896 577	4 446 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 749	262 166
Sum finansinntekter		13 749	262 166
Annen finanskostnad		2 529 897	2 716 169
Sum finanskostnader		2 529 897	2 716 169
Netto finans		-2 516 148	-2 454 003
Resultat før skattekostnad		2 380 429	1 992 205
Årsresultat		2 380 429	1 992 205
Totalresultat		2 380 429	1 992 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 380 429	1 992 205
Sum overføringer og disponeringer		2 380 429	1 992 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 576 725	8 576 725
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		398 551	520 008
Sum varige driftsmidler		8 975 276	9 096 733
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		353 466	296 700
Sum finansielle anleggsmidler		353 466	296 700
Sum anleggsmidler		9 328 742	9 393 433
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		598 736	541 305
Sum fordringer		598 736	541 305
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 549 711	1 743 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 549 711	1 743 092
Sum omløpsmidler		3 148 447	2 284 397
SUM EIENDELER		12 477 189	11 677 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 600	33 600
Sum innskutt egenkapital		33 600	33 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		33 999 916	36 380 345
Sum opptjent egenkapital		-33 999 916	-36 380 345
Sum egenkapital		-33 966 316	-36 346 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 433 480	46 868 967
Øvrig langsiktig gjeld		568 029	518 380
Sum annen langsiktig gjeld		46 001 509	47 387 347
Sum langsiktig gjeld		46 001 509	47 387 347
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 770	14 445
Leverandørgjeld		424 690	622 783
Annen kortsiktig gjeld		4 536	
Sum kortsiktig gjeld		441 996	637 228
Sum gjeld		46 443 505	48 024 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 477 189	11 677 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339209

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 948 554 429
TØYENHUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 236 858	17 341 407
Sum inntekter		18 236 858	17 341 407
Kostnader			
Lønnskostnad		807 828	755 342
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 458	98 014
Annen driftskostnad		12 410 995	12 041 843
Sum kostnader		13 340 281	12 895 199
Driftsresultat		4 896 577	4 446 207
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 749	262 166
Sum finansinntekter		13 749	262 166
Annen finanskostnad		2 529 897	2 716 169
Sum finanskostnader		2 529 897	2 716 169
Netto finans		-2 516 148	-2 454 003
Resultat før skattekostnad		2 380 429	1 992 205
Årsresultat		2 380 429	1 992 205
Totalresultat		2 380 429	1 992 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 380 429	1 992 205
Sum overføringer og disponeringer		2 380 429	1 992 205



Organisasjonsnr: 948 554 429
TØYENHUS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 8 576 725 8 576 725

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

398 551 520 008

Sum varige driftsmidler

8 975 276 9 096 733

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 353 466 296 700

Sum finansielle anleggsmidler 353 466 296 700

Sum anleggsmidler 9 328 742 9 393 433

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 598 736 541 305

Sum fordringer 598 736 541 305

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 549 711 1 743 092

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 549 711 1 743 092

Sum omløpsmidler 3 148 447 2 284 397

SUM EIENDELER 12 477 189 11 677 830

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 33 600 33 600



Sum innskutt egenkapital	33 600	33 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	33 999 916	36 380 345
Sum opptjent egenkapital	-33 999 916	-36 380 345
Sum egenkapital	-33 966 316	-36 346 745
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 433 480	46 868 967
Øvrig langsiktig gjeld	568 029	518 380
Sum annen langsiktig gjeld	46 001 509	47 387 347
Sum langsiktig gjeld	46 001 509	47 387 347
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 770	14 445
Leverandørgjeld	424 690	622 783
Annen kortsiktig gjeld	4 536	
Sum kortsiktig gjeld	441 996	637 228
Sum gjeld	46 443 505	48 024 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 477 189	11 677 830



Organisasjonsnr: 948 554 429
TØYENHUS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 14

TØYENHUS BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TØYENHUS BORETTSLAG

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:

12. mars 2026 kl. 18:00, Velferdslokalet.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkomite
8. Valg av revisor
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TØYENHUS BORETTSLAG



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.

Forslag til vedtak

Øyvind Kikut 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 25_14_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
- 2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 722 000.

Styrets innstilling
Kun inflasjonsjustert

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 722 000.



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4000.

Styrets innstilling

I år har valgkomiteens arbeid blitt gjort av kun én person. Derfor gis det kun honorar for én.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4000.

Sak 8

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY har valgt å skille ut sine revisortjenester til et eget selskap. Dette har egentlig ingen praktisk betydning for borettslaget, men formelt sett må det nye selskapet velges av generalforsamlingen.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Kikut

Valgkomiteens innstilling



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Svensson

Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karianne Lunder

Valgkomiteens innstilling

- Mailen Toska Vangsnes

Valgkomiteens innstilling

- Monica Larsen

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Ida-Terese Sørlunden

- Zyrian Faramarzi

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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:

- Øyvind Kikut

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Mørk

Valgkomiteens innstilling



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets rolle og ansvar

Styret er borettslagets øverste utøvende organ mellom generalforsamlingene. Det betyr at styret har ansvar for den daglige forvaltningen av borettslaget, og skal ivareta fellesskapets interesser på en forsvarlig og profesjonell måte. Styret handler på vegne av borettslaget og representerer fellesskapet utad.

Styret har et kollektivt ansvar. Det innebærer at beslutninger tas i fellesskap, og at styrets vedtak gjelder selv om enkeltmedlemmer kan ha vært uenige underveis. Samtidig er hvert styremedlem ansvarlig for å opptre lojalt og innenfor rammene av lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Rettslig ramme for styrearbeidet

Styrets arbeid styres først og fremst av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Vedtektene kan konkretisere og utfylle styrets oppgaver, men kan ikke frata styret det ansvaret som følger av loven.

I praksis betyr dette at styret har et bredt handlingsrom i den daglige driften, men også klare grenser for hva styret kan beslutte på egen hånd, og hva som må legges frem for generalforsamlingen.

Styrets oppgaver i det daglige arbeidet

Forvaltning og drift

Styret skal sørge for at borettslaget drives på en forsvarlig måte. Det innebærer blant annet å følge opp vaktmester, forretningsfører og andre leverandører, inngå og forvalte avtaler, og håndtere løpende spørsmål knyttet til drift av bygninger og fellesarealer. Styret trenger ikke utføre alt arbeidet selv, men har ansvar for at oppgavene blir ivaretatt.

Vedlikehold og reparasjoner

Styret har ansvar for at borettslagets bygninger og felles installasjoner holdes i forsvarlig stand. Styret må planlegge og prioritere større vedlikeholdsarbeider over tid, og sørge for at arbeidet utføres av kvalifiserte fagfolk.

En viktig del av dette ansvaret er å skille mellom hva borettslaget har ansvar for, og hva som er den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret må gripe inn dersom manglende vedlikehold i en leilighet kan føre til skade eller risiko for fellesskapet.

Økonomi og budsjett

Styret har ansvar for borettslagets økonomi, selv om regnskapsføring og innkreving ofte er satt bort til forretningsfører. Dette innebærer å utarbeide forslag til budsjett, følge med på regnskap og likviditet, kontrollere kostnader og sikre at fellesmidlene brukes på en forsvarlig måte.

Styret fastsetter felleskostnader innenfor de rammene som følger av vedtak og regelverk, og skal ha oversikt over både løpende utgifter og fremtidige økonomiske forpliktelser.

Saksbehandling og beslutninger

Styret skal behandle saker i styremøter og fatte vedtak. Det føres protokoll fra styremøtene, slik at beslutninger og vurderinger er dokumentert og etterprøvbare for senere styre. Dette er viktig både av hensyn til kontinuitet, ansvarlighet og styreansvar.

Forholdet til generalforsamlingen



Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Styret er valgt av generalforsamlingen og står ansvarlig overfor den. Styret skal forberede saker til generalforsamlingen, gi anbefalinger og sørge for at vedtak blir gjennomført.

Samtidig kan styret ikke ta beslutninger i saker som etter lov eller vedtekter er lagt til generalforsamlingen. Større og prinsipielle spørsmål, eller saker som medfører betydelige økonomiske forpliktelser, må derfor behandles og avgjøres av generalforsamlingen.

Perioden som har vært

Det er krevende, men hyggelig å sitte i styret i Tøyenhus borettslag. I tillegg til det vi har ansvar for, som beskrevet over, består arbeidet av å håndtere beboerhenvendelser med ulike spørsmål og naboklager, arrangere dugnader, lete etter innsparingspunkter og gjennomfører generalforsamlinger.

Tidkrevende prosesser og større saker

Over tid har borettslaget vært involvert i flere prosesser som har vært svært tidkrevende for styret. I tillegg til større prosjekter de siste årene for å ta igjen et etterslep etter mangelfullt vedlikehold tidligere, har vi også måttet håndtere en rettssak knyttet til setningsskader vi uforskyldt er blitt påført. Denne prosessen pågår fortsatt.

Når det gjelder Essofomten sør for Tøyenhus, ønsker eierne å bygge boliger. Planene har blant annet omfattet en boligblokk på åtte etasjer. Styret har arbeidet aktivt for å hindre dette. Flere forslag fra utbygger er avvist av Oslo kommune, men eierne har ikke gått opp. Dette innebærer at styret kontinuerlig må følge med og være forberedt på å agere dersom nye forslag fremmes.

I perioden har styret også brukt tid på å utrede og følge opp et forslag fra generalforsamlingen om installasjon av effektmålere på radiatorene. Dette forslaget ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.

Styrets arbeidsform

Styret avholder fysiske møter ved behov. I møtene behandles saker som krever formelle styrevedtak. Andre saker som ikke krever vedtak, diskuteres løpende – blant annet via WhatsApp – og protokollføres i påfølgende styremøte, slik at beslutninger og vurderinger er sporbare for senere styre.

Styret er opptatt av å drive borettslaget på en profesjonell og effektiv måte, og av å ha løpende kontroll med driften. Vi gjennomgår jevnlig kostnadspostene for å vurdere om det er rom for innsparinger uten at det går på bekostning av kvalitet eller sikkerhet.

Selv om arbeidsmengden til tider er stor for oss fire styremedlemmer, er vi svært fornøyde med styrets sammensetning og kompetanse. Vi opplever at de fleste beboere forholder seg til vedtekter og husordensregler, og at det generelt er få nabokonflikter. Unntakene gjelder i hovedsak oppussing og endringer i planløsning, samt parkering i bakgården. Oppussing omtales nærmere nedenfor.

Økonomi

Som det fremgår av regnskapet, er borettslagets økonomi per i dag tilfredsstillende. Samtidig står vi overfor betydelige kostnader – anslått til rundt 50 millioner kroner – som følge av setningsskadene.

Borettslaget har fått rettens medhold i at Engelsborg skal dekke våre kostnader som følge av setningsskadene. Basert på vårt inntrykk av motpartens vilje til å betale, er det imidlertid sannsynlig at det vil komme en ny rettsrunde knyttet til kostnadsoppgjøret.

Så langt har borettslaget måttet legge ut for alle skadekostnader selv, og det har allerede påløpt flere millioner kroner. Dette er utgifter som har bidratt til økte felleskostnader. Det er frustrerende å havne i en slik situasjon uten egen skyld, men styret ser ingen annen realistisk vei enn å følge saken tett og forfølge kravene våre.



Heldigvis har styret god kompetanse på dette området, og vi har klart å løse en del spørsmål uten bruk av advokat der det ikke har vært forbundet med risiko. Samtidig vil vi måtte pådra oss advokatkostnader for å få dekket de utgiftene som allerede er påløpt, og vi må også regne med å betale for reparasjon av skader som ikke kan vente til etter at erstatning eventuelt utbetales.

Beboerhenvendelser og hvem som skal kontaktes ved akutte hendelser

Styret mottar i gjennomsnitt 3–4 henvendelser per dag per e-post. Vi forsøker å svare samme dag, eller så raskt som mulig. Dersom en henvendelse krever formell behandling i styret eller avklaringer med for eksempel forsikringsselskap, kan noe lengre behandlingstid forekomme.

Vi minner om at alle henvendelser skal sendes til styret@toyenus.no eller via Vibbo. Styremedlemmer skal ikke kontaktes privat via sosiale medier, og det skal som hovedregel ikke være nødvendig å ringe styret.

Ved akutte situasjoner er styret normalt ikke riktig kontaktpunkt:

- Brann: ring brannvesenet
- Lekkasje: kontakt rørlegger
- Skader eller trusselsituasjoner: ring ambulanse eller politi

Styret kan deretter orienteres per e-post. På dagtid skal vaktmester kontaktes for alle forhold som gjelder drift av fellesfunksjoner.

Vi vil understreke at dette ikke innebærer at beboere selv må dekke kostnader som etter lovverket påhviler borettslaget. Poenget er at beboere har en plikt til skadebegrensning, og at det i akutte situasjoner er lite hensiktsmessig å bruke tid på å gå via styret før riktige instanser kontaktes. Det har så langt aldri skjedd at en beboer har blitt sittende med regningen for noe borettslaget har ansvar for.

Oppussing og endring av planløsning

Det er ikke fritt frem å gjøre endringer i leilighetene. Oppussing og endringer må skje innenfor rammene av vedtekter, lovverk og gjeldende regler, og enkelte tiltak kan kreve godkjenning. Overflateoppussing som maling kan gjøres uten å kontakte styret. Dersom murpuss fjernes, kan dette redusere brannegenskapene til veggene. Derfor må det sendes søknad til styret og det må innhentes fagkyndig uttalelse med en vurdering av arbeidene. Alle arbeider som innebærer endring av planløsning SKAL søkes om. Dersom bodareal tas i bruk til noe annet, er det nødvendig å få tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i tillegg. Styret gir ikke tillatelse før godkjenning fra kommunen foreligger.

All bruk av iSekk skal avklares med styret. Sekkene skal ikke plasseres nær husvegger og ikke settes slik at de blokkere kjøreveiene.

Styret vil ikke foreslå felles oppussing av bad før det er nødvendig

Oppussing av bad er et tema som stadig kommer opp. Mange nye beboere har trolig ikke hatt anledning til å sette seg inn i informasjonen som ligger på våre nettsider, og er derfor ikke kjent med gjeldende status.

Badene er i teknisk god stand. Selv om levetiden nærmer seg 30 år, er membranene vurdert som gode, og det foreligger ingen tekniske grunner til å sette i gang en felles rehabilitering av badene. At enkelte bad fremstår som lite moderne etter dagens smak, er i seg selv ikke grunnlag for å igangsette et slikt prosjekt.

Beboere som ønsker å gjennomføre en overflateoppussing av eget bad, står selvsagt fritt til å gjøre dette. Samtidig er det viktig å være klar over at dersom en beboer fremmer forslag om felles oppussing for generalforsamlingen, og et kvalifisert flertall stemmer for dette, kan borettslaget når som helst bli forpliktet til å gjennomføre en slik oppussing. Det innebærer derfor en økonomisk risiko å pusse opp bad på egen hånd.



Styret er kjent med at enkelte eiendomsmeglere gir informasjon om at det planlegges oppussing av bad i nær fremtid. Dette stemmer ikke. Styret har ved flere anledninger informert om at vi ikke vil foreslå eller igangsette felles oppussing av bad så lenge det ikke foreligger et teknisk behov.

Per i dag er det ingenting som tilsier at badene må rehabiliteres i fellesskap. Selv om felles oppussing i noen tilfeller kan være økonomisk gunstig, er det ikke god økonomi å pusse opp bad som ikke har behov for det. Styret vil derfor ikke la ønske om mer moderne bad føre til store kostnader for fellesskapet når det ikke foreligger et faktisk behov.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NWS38-7XFX-CFW73-HY344-NH9TX-P1L8F



PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-17 17:03:40 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 26

25.14. UAVHENGIG REVISORS_BERETNING.pdf

Penneo Dokumentmøkkel: NW538-7XFKX-CFW73-HY344-NH9TX-PT18F



TØYENHUS BORETTSLAG
ORG.NR. 948554429, KLIENTNR. 14

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 647 169	1 036 079
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 380 429	1 992 205
Tilbakeføring av avskrivning	15	121 458	98 014
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-134 534
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 435 487	-1 336 131
Innsk. øremerk. bankkto		-7 117	-8 464
Uttak øremerk. bankkto			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 059 283	611 090
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 706 451	1 647 169
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 148 447	2 284 397
Kortsiktig gjeld		-441 996	-637 228
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 706 451	1 647 169



TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948554429, KLIENTNR. 14

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 085 036	17 202 443	18 109 000	18 751 000
Vaskeri		84 033	90 109	0	15 000
Andre inntekter	3	67 789	48 855	100 000	60 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 236 858	17 341 407	18 209 000	18 826 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-107 828	-105 342	-100 000	-108 000
Styrehonorar	5	-700 000	-650 000	-680 000	-700 000
Avskrivninger	15	-121 458	-98 014	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 598	-45 200	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-316 445	-304 270	-320 000	-329 000
Konsulenthonorar		-136 413	-327 359	-412 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-1 102 066	-1 003 368	-785 000	-1 405 000
Forsikringer		-963 523	-845 554	-973 000	-1 036 000
Kommunale avgifter	8	-3 247 694	-2 991 222	-3 356 000	-3 090 000
Energi/fyring	9	-3 035 597	-3 279 313	-3 350 000	-3 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 738 844	-1 411 862	-1 650 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 851 816	-1 833 696	-1 920 200	-1 996 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 340 281	-12 895 199	-13 566 200	-13 984 200
DRIFTSRESULTAT		4 896 577	4 446 207	4 642 800	4 841 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 749	262 166	0	0
Finanskostnader	12	-2 529 897	-2 716 169	-2 614 000	-2 294 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 516 148	-2 454 003	-2 614 000	-2 294 000
ÅRSRESULTAT		2 380 429	1 992 205	2 028 800	2 547 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 380 429	1 992 205		



TØYENHUS BORETTSLAG
ORG.NR. 948554429, KLIENTNR. 14

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	14	398 551	520 008
Øremerkede bankinnskudd		350 466	293 700
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 328 742	9 393 433
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		499 768	437 047
Andre kortsiktige fordringer	15	98 968	104 258
Driftskonto OBOS-banken		2 324 576	1 614 333
Innestående i andre banker		193 271	97 968
Sparekonto OBOS-banken		31 865	30 791
SUM OMLØPSMIDLER		3 148 447	2 284 397
SUM EIENDELER		12 477 189	11 677 830
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	16	-33 999 916	-36 380 345
SUM EGENKAPITAL		-33 966 316	-36 346 745
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 433 480	46 868 967
Borettsinnskudd	18	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	19	326 129	276 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 001 509	47 387 347
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		424 690	622 783
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Påløpte renter		12 770	14 445
Annen kortsiktig gjeld	20	4 536	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		441 996	637 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 477 189	11 677 830



Pantstillelse	21	60 110 325	60 110 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2026
Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Kikut

Anna Maria Svensson

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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



BETYDELIG JURIDISKE SAKER

Tøyenhus Borettslaget har hatt en juridisk sak mot Engelsborg Borettslag og Tryg forsikring. Saken gjaldt fastsettelsessøksmål hvor retten tok stilling til hvem som er ansvarlig for setningsskader hos to borettslag og ett sameie på Tøyen – skader som har oppstått etter etablering av brønnpark/del av bergvarmeanlegg på Engelsborg Borettslag sin eiendom. Saken omhandler flere hoved- og regressøksmål.

Tøyenhus og Professorløkka har vunnet saken mot Engelsborg fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader. Tøyenhus borettslag har vunnet søksmålet mot Engelsborg. Retten slo fast at Tøyenhus har krav på å få dekket kostnader til skadeutbedring etter setningsskadene. Retten lagt etter omstendighetene til grunn at den klare hovedtyngden av sakskostnadene knytter seg til behandling av spørsmålet om objektivt ansvar etter naboloven, skjønnsmessig anslått til 95 %, og at behandling av Trygs forsikringsinnsigelser utgjør en mindre del av saken, skjønnsmessig anslått til 5 %. Retten konkluderer etter dette med at Engelsborg skal betale kroner 1 671 374 til Tøyenhus. Beløpet utgjør 95 % av samlet nødvendige kostnader ved saken for Tøyenhus (kroner 1 759 341). Engelsborg gjennom Gjensidige har utbetalt kr 1 671 374 og kr 249 954 renter i tillegg. Tøyenhus har fått midlene kr 1 500 000. Rest beløpet ble stående i klientkonto hos Advokatfirmaet Ness Lundin DA til dekning Tryg kravet og andre sæler. Av dette beløpet kr 200 000 sæler ble dekket. Restbeløpet i klientkonto er på kr 448 968

Tryg har vunnet saken mot Tøyenhus og Professorløkka fullt ut og har krav på nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 og § 20-5 første ledd. Retten finner at Tøyenhus og Professorløkka skal dømmes til solidaransvar for Trygs samlede omkostningskrav. Tryg krav mot Tøyenhus for utbetalt rettshjelpforsikring er på kr 350 000. Tryg har krav på å få disse refundert ved skaen avslutning, dersom motpart dekker Tøyenhus sine sakskostnader. Motpart har dekket Tøyenhus sine sakskostnader, men siden tingrettens avgjørelse er anket til lagmannsretten, som er berammet våren 2025, har saken fortsatt ikke funnet sin avslutning. Krav fra Tryg om refusjon forventes ikke å komme før endelig avgjørelse fra langmannsretten foreligger. Kravet fra Tryg forutsetter at motpart dekker Tøyenhus sine sakskostnader også for lagmannsretten.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 166 511
Forretningslokale	912 000
TV/Internett	1 908 550
Parkering	97 975
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 085 036

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Dugnadsgebyr	1 800
Lokale-/lagerleie	9 800
Miljøtilskudd	56 189
SUM ANDRE INNTEKTER	67 789



NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-8 000
Arbeidsgiveravgift	-99 828
SUM PERSONALKOSTNADER	-107 828

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 2024/2025	-700 000
SUM STYREHONORAR	-700 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-24 459

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 598
SUM REVISJONSHONORAR	-18 598

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 374
Drift/vedlikehold VVS	-914 315
Drift/vedlikehold elektro	-16 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 425
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 024
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 240
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 593
Kostnader dugnader	-16 139
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 102 066

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 096
Vann- og avløpsgebyr	-1 938 928
Renovasjonsgebyr	-1 293 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 247 694

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 045
Fjernvarme	-2 925 553
SUM ENERGI / FYRING	-3 035 597



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-92 811
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 227
Annet driftsmateriale	-26 511
Lyspærer og sikringer	-14 256
Vaktmestertjenester	-973 688
Renhold ved firmaer	-461 968
Andre driftskostnader	-76 318
Kontor- og datarekvisita	-10 375
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 459
Andre kontorkostnader	-15 301
Telefon, annet	-5 279
Drivstoff	-2 488
Kontingenter	-67 200
Bank- og kortgebyr	-2 951
Velferdskostnader	-9 985
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 851 816

NOTE 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 558
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 191
SUM FINANSINNEKTER	13 749

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 354 077
Pantegjeldsrenter	-159 454
Andre rentekostnader	-330
Renter og provisjon kassekreditt	-16 036
SUM FINANSKOSTNADER	-2 529 897

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 205 725
SUM BYGNINGER	8 205 725

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon nr.2		
Tilgang 2024	60 000	
Avskrevet tidligere	-1 666	
Avskrevet i år	-20 000	
		38 334
Ladestasjon		
Tilgang 2024	35 000	
Avskrevet tidligere	-23 334	
Avskrevet i år	-5 833	
		5 833
Lekeplass		
Tilgang 2019	486 826	
Avskrevet tidligere	-292 098	
Avskrevet i år	-48 683	
		146 045
Parkbenk		
Tilgang 2024	35 548	
Avskrevet tidligere	-4 937	
Avskrevet i år	-11 849	
		18 762
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-87 696	
		1
Stoler		
Tilgang 2024	38 986	
Avskrevet tidligere	-9 205	
Avskrevet i år	-13 236	
		16 545
Søppelanlegg		
Tilgang 2009	539 736	
Avskrevet tidligere	-539 735	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-326 372	
		1
Pergola		
Tilgang 2023	218 563	
Avskrevet tidligere	-23 678	
Avskrevet i år	-21 856	
		173 029
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		398 551
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-121 457

**NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Klient konto	448 968
Tryg Forsikring	-350 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	98 968

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**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2018	-54 130 269
Nedbetalt tidligere	10 203 706
Nedbetalt i år	1 391 721
	-42 534 842
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	57 596
Nedbetalt i år	43 766
	-2 898 638
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 433 480

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800
SUM BORETTINNSKUDD	-241 900

NOTE 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-4 000
Avsetning bomiljøtiltak	-322 129
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-326 129

**NOTE 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forskudd fra kunder	-4 536
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 536

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	45 433 480
TOTALT	45 675 380

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
TOTALT	8 576 725



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 14 Selskapsnavn: TØYENHUS BORETTSLAG

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
E-post: oef@obos.no

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