



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 285 346
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 030 577	11 948 048
Sum inntekter		14 030 577	11 948 048
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 770	101 770
Annen driftskostnad		40 075 860	19 396 633
Sum kostnader		40 485 700	20 011 853
Driftsresultat		-26 455 123	-8 063 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149 753	173 820
Sum finansinntekter		149 753	173 820
Annen finanskostnad		1 131 375	518 430
Sum finanskostnader		1 131 375	518 430
Netto finans		-981 623	-344 610
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 436 745	-8 408 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 436 745	-8 408 415
Årsresultat		-27 436 745	-8 408 415
Totalresultat		-27 436 745	-8 408 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 436 745	-8 408 415
Sum overføringer og disponeringer		-27 436 745	-8 408 415



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		1 871 136	276 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		262 791	364 562
Sum varige driftsmidler		2 133 928	641 062
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 133 928	641 062
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		283 528	709 109
Sum fordringer		293 598	709 109
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 201 974	14 544 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 201 974	14 544 768
Sum omløpsmidler		5 495 572	15 253 877
SUM EIENDELER		7 629 500	15 894 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		39 341 408	11 904 663
Sum opptjent egenkapital		-39 341 408	-11 904 663
Sum egenkapital		-39 341 408	-11 904 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 266 475	23 478 735
Sum annen langsiktig gjeld		42 266 475	23 478 735
Sum langsiktig gjeld		42 266 475	23 478 735
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 500	125 693
Leverandørgjeld		4 203 889	3 943 002
Annen kortsiktig gjeld		330 044	252 172
Sum kortsiktig gjeld		4 704 433	4 320 867
Sum gjeld		46 970 908	27 799 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 629 500	15 894 939



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 673394

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 285 346
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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: 971 285 346
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 030 577	11 948 048
Sum inntekter		14 030 577	11 948 048
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 770	101 770
Annen driftskostnad		40 075 860	19 396 633
Sum kostnader		40 485 700	20 011 853
Driftsresultat		-26 455 123	-8 063 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149 753	173 820
Sum finansinntekter		149 753	173 820
Annen finanskostnad		1 131 375	518 430
Sum finanskostnader		1 131 375	518 430
Netto finans		-981 623	-344 610
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 436 745	-8 408 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 436 745	-8 408 415
Årsresultat		-27 436 745	-8 408 415
Totalresultat		-27 436 745	-8 408 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 436 745	-8 408 415
Sum overføringer og disponeringer		-27 436 745	-8 408 415



Organisasjonsnr: 971 285 346
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 871 136	276 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		262 791	364 562
Sum varige driftsmidler		2 133 928	641 062
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 133 928	641 062
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		283 528	709 109
Sum fordringer		293 598	709 109
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 201 974	14 544 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 201 974	14 544 768
Sum omløpsmidler		5 495 572	15 253 877
SUM EIENDELER		7 629 500	15 894 939

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	39 341 408	11 904 663
Sum opptjent egenkapital	-39 341 408	-11 904 663
Sum egenkapital	-39 341 408	-11 904 663
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 266 475	23 478 735
Sum annen langsiktig gjeld	42 266 475	23 478 735
Sum langsiktig gjeld	42 266 475	23 478 735
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	170 500	125 693
Leverandørgjeld	4 203 889	3 943 002
Annen kortsiktig gjeld	330 044	252 172
Sum kortsiktig gjeld	4 704 433	4 320 867
Sum gjeld	46 970 908	27 799 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 629 500	15 894 939



Organisasjonsnr: 971 285 346
TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE

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:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

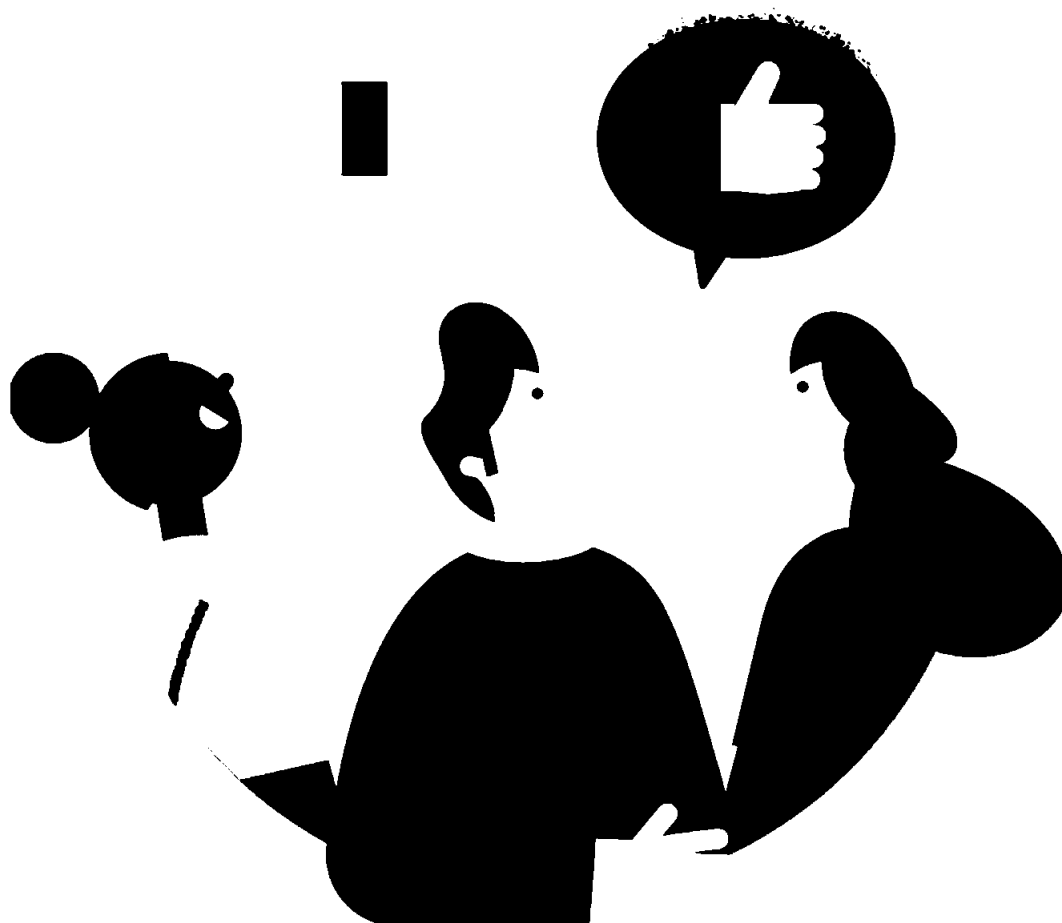
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Tokerudlia Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 19. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tokerudlia Boligsameie. Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7441>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tokerudlia Boligsameie

Christian Engelstad

Rikard Bakke

Heidi Lyberg Bakken

Stein E Fiskum

Rolf Medalen Krogh

Suleyman Yilmaz



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rolf M. Krogh foreslås valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Engelstad	Hoffsveien 60 C
Styremedlem	Rikard Bakke	Tokerudberget 7
Styremedlem	Heidi Lyberg Bakken	Tokerudberget 5
Styremedlem	Stein E Fiskum	Tokerudberget 7
Styremedlem	Rolf Medalen Krogh	Tokerudberget 15
Styremedlem	Suleyman Yilmaz	Tokerudberget 11
Varamedlem	Eli Gravem Hansen	Tokerudberget 5

Valgkomiteen

Haldis Grongan	Tokerudberget 11
Karen Marie Kvaløy	Tokerudberget 9

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Rikard Bakke fratrådte vervet 1. januar 2020.

Generelle opplysninger om Tokerudlia Boligsameie

Sameiet består av 230 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Tokerudlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971285346, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Tokerudberget 1 - 21

Gårds- og bruksnummer :
99 65

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tokerudlia Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets møter

Styret i Tokerudlia boligsameie har i perioden avholdt 10 styremøter. Representanter fra styret har i perioden deltatt i 5 møter i E-feltkomiteen (les mer om komiteens arbeid under).

Informasjon

I perioden er det sendt ut 2 rundskriv.

Det er gledelig for styret at sameiets nettside, www.tokerudlia.no, benyttes som informasjonskanal av stadig flere beboere.

På tross av at styret i utgangspunktet ikke behandler saker på telefon, opplever flere av styremedlemmene stadige oppringinger. Dette er begrunnet i hensynet til å kvalitetssikre behandlingen av saker og det å kunne dokumentere korrespondanse. Alle henvendelser ombygningstekniske henseender, nøkler, bom, klager, bestillinger, søknader, og annet sendes til e-postadressen styret@tokerdudlia.no eller leveres til styrets postkasse. Styret tilstreber rask behandling av saker, men det kan måtte påregnes et par virkedagers behandlingstid etter avholdt styremøte. Styremedlemmene vil likevel være mulig å kontakte på telefon, men dette skal være forbeholdt akutte situasjoner. Det minnes om at styrets telefontid er mandag og torsdag 17-19.

Oppgangstillitsvalgte

Vi har oppgangstillitsvalgte i alle oppganger. Dette er en viktig oppgave som sørger for at styret er informert om hva som skjer i de forskjellige oppgangene. Om du ønsker å være tillitsvalgt, gi beskjed til styret.

Styret vil benytte anledningen til å takke de oppgangstillitsvalgte for den jobben som har blitt gjort i løpet av inneværende periode.

Vedlikehold

Betongrehabiliteringsprosjektet

Arbeidene starta opp i september 2019 og ble avslutta 14 måneder senere. Siste ferdigbefaring ble gått 21.10.2020 og gjaldt terrassesiden på Tokerudberget 7-9-11.

Overtakelsesbefaring med protokoll ble holdt 02.12.2020.

Sameiets budsjett var på 37 mill kr., sluttavregningen viser at kostnadene ble 46,2 mill. kr. Dette avviket skyldes følgende endringer/merarbeid som ble foretatt underveis i prosjektet;

-Katodisk beskyttelse av betongdekker:	3,71 mill. kr
-Porefylling av veggflater:	1,68 mill. kr
-Tilleggsisolering og nye veggplater over inngangspartiene:	1,22 mill. kr.
-Utbedring av fall på betonggulv:	0,55 mill. kr.
-Fallsikring på fasadene i H05:	0,36 mill. kr.
-Merkostnader fyring:	0,46 mill. kr.
-Rehabilitering betongbruer + toppstrøk TB 1-3-5	0,32 mill. kr.
-Utskifting av 12 blomsterkasser inkl. kran	0,92 mill. kr.



Tokerudlia Boligsameie

I ettertid har mindre feil/avvik blitt oppdaget og innrapportert til styret. Noen disse er utbedret, andre må vente til det blir høyere døgntemperaturer.

I hele perioden har Jarle Austad fulgt opp arbeidene på vegne av boligsameiet, og styret er meget fornøyd med det arbeidet han har utført.

Nytt avfallssystem

Den 04.01.2019 mottok boligsameiet brev fra Renovasjonsetaten (REN) med forhåndsvarsel om at eksisterende luketømming av husholdningsavfall skal avvikles. Sameiet ble pålagt å ta kontakt med REN innen 20.06.2019 for å avtale ny løsning. Argumentet til REN for å gå bort fra eksisterende løsning var følgende; «Slik renovasjonsløsningen er i dag, må REN bruke en liten spesialbil for å hente avfall hos dere. Denne bilen har liten lastekapasitet, og må totalt sett kjøre vesentlig lengre enn om det hadde vært mulig å benytte ordinær renovasjonsbil. Løsningen er derfor lite miljøvennlig, lite effektiv og mer kostbar enn andre renovasjonsløsninger.» Renovasjonsforskriften §2-5, første ledd sier at: «Innsamlingsløsningen hos abonnenten skal til enhver tid være tilpasset kommunens avfallsordning.»

Styret innhenta priser fra to mulige leverandører, Selvaag Prosjekt AS med underleverandør Blaker Gårdsmiljø AS og Conservo Miljø AS. Budsjettprisene var henholdsvis 1,833 mill. kr og 2,00 mill.kr. Selvaag med laveste pris ble valgt.

Søppelbrønnene ble tatt i bruk 11. januar. Sluttsummen på arbeidene ble 2,1 mill. kr.

Styret arbeider videre for å plombere innkastlukene i det gamle systemet, fjerne søppellukene i taket i fellesgarasjen og oppgradere søppelrommene til ordinære rom.

Utskiftinger av vinduer

Det er mange seksjonseiere som har meldt tilbake til styret om dårlige vinduer. Gjennomgang og utskifning av vinduene er satt på hold grunnet korona-situasjonen. Styret vil etter planen igangsette arbeidet høsten 2021

Lekkasjer fra baderom

Det er fortsatt et altfor stort antall lekkasjer fra baderom i sameiet. Styret bruker mye tid og ressurser på disse sakene.

Det vises til vedtektene der det fremgår at:

«Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Rehabilitering av våtromssoner som bad / dusjrom og kjøkken (inkludert utskifning av sluk) skal utføres av autoriserte håndverkere med våtromssertifikat. Seksjonseier skal ved slikt arbeid fremvise dokumentasjon som bekrefter dette. Brudd på disse forskrifter kan medføre erstatningsansvar for seksjonseier.»

Utleie av seksjoner

Styret er ansvarlig for beboernes sikkerhet. Derfor skal plikten for registrering av erverv og fremleie overholdes. Nye beboere skal umiddelbart etter innflytting sende e-post til styret@tokrudlia.no. Ved ikke å melde inn dette til styret bryter man sameiets vedtekter. Styret kan på det grunnlaget vurdere å opprette en klagesak mot eier.

E-feltet – status

På tross av iherdig jobbing over flere år har det ikke lyktes sameiene (Lia, Åsen og Toppen) å oppnå enighet om fellesgarasjens fremtid. Åsen og Lia opplever samarbeidet med Toppen som svært utfordrende. Toppen nekter å delta i møter og har de siste månedene valgt å ikke besvare e-poster fra Åsen og Lia.

Tilbake i september 2018 ble det på Rommen Scene fattet vedtak om riving og bygging av ny fellesgarasje. Blant seksjonseierne i Åsen og Lia ble det oppnådd tilstrekkelig flertall for forslaget. Forslaget oppnådde ikke kvalifisert flertall hos Toppen.

2/3 flertall i garasjesameiet utgjorde imidlertid et tilstrekkelig flertall, og arbeidet med tilbudsinnhenting mm. ble igangsatt. I garasjestyret er hver av sameiene representert med to styremedlemmer, og Toppens daværende representanter deltok i arbeidet, selv om de i samsvar med årsmøtevedtaket i Toppen stemte imot tiltaket.

Tilbudsinnhenting fra underentreprenører (foretatt av Selvaag) tilsa en sluttpris på MNOK 55, hvilket gledelig nok var et betydelig lavere beløp enn det som ble indikert i årsmøte på Rommen Scene.

Det ble deretter sendt inn søknad om rammetillatelse for riving og nybygg. Styret i Toppen forsøkte å motarbeide denne søknadsprosessen gjennom å stille spørsmål om sameiets legitimitet i klage til Plan- og Bygningsetaten. Klagen ble ikke tatt til følge. Samtidig varslet Toppens styre om at de ikke anså seg bundet av avtalen med Selvaag (en avtale signert av alle tre sameiene), og det ble gjort klart at Toppen ikke ville betale sin del av kostnadene for fellesgarasjen. Resultatet var at Selvaag varslet at det vil trekke seg fra avtalen og at de vil kreve erstatning for sin kontraktsinteresse. Gjennom dialog med Selvaag er kravet foreløpig holdt igjen, og samarbeidet ble aldri avsluttet.

Styret i Toppen har på sin side innhentet tilbud fra Consolvo på rehabilitering av fellesgarasjen. Rehabilitering har allerede blitt vurdert og nedstemt flere år tilbake, men Åsen og Lia har likevel sagt seg villig til å gå igjennom tilbudet fra Consolvo. Toppen har imidlertid verken innkalt til, eller deltatt i styre/eiermøtene. Styret i Toppen har nå i nærmere ett år valgt å ikke å delta i garasjemøter, og har de siste månedene ikke svart på e-poster eller på annen måte bidratt konstruktivt. Denne opptreden reageres det sterkt på fra styrene i Åsen og Lia.

Situasjonen er altså svært krevende all den tid det er umulig å sette i gang en entreprise uten at entreprenøren vet at han vil bli betalt for sitt arbeid. Per i dag har styret i Toppen som nevnt gjort det klart at de ikke vil betale for sin forholdsmessige del av kostnaden.

I atter et forsøk på å komme Toppen i møte ble det av flertallet (Åsen og Lia, Toppen deltok ikke i møte) besluttet å sende inn en søknad om dispensasjon fra parkeringsnormen (fra 1,26 til 1,09) for dermed å få redusert kostnaden. Søknaden ble nylig innvilget fra Plan- og Bygningsetaten, og kommunen godkjente da at fellesgarasjen reduseres med ett plan. Foreløpige estimater fra Selvaag viser at kostnaden med dette kan reduseres til MNOK 30 + mva.



Det ble i styre/eiermøte den 29. april besluttet at Selvaag bes hente inn tilbud fra underentreprenører for dette reduserte prosjektet. Til Lias og Åsens store overraskelse valgte styret i Toppen å heller ikke delta på dette møte. Dersom endelig sluttsum ligger på nivå med det Selvaag har estimert, er planen å fremme forslag om bygging av redusert fellesgarasje i ekstraordinære årsmøter rett over sommeren (avhenger av Korona-restriksjoner).

Det nevnes avslutningsvis at styret finner det svært problematisk at fellesgarasjen fortsatt benyttes til parkering. Både Selvaag og Norconsult har konkludert med at det ikke er forsvarlig å benytte garasjen i nåværende tilstand. Sammen med styret i Åsen har vi forsøkt å stenge av fellesgarasjen flere ganger, men sperringer og hindringer blir fjernet eller ødelagt så snart de settes opp.

Styret vil få beklage at det per i dag ikke kan tilbys parkering i fellesgarasjen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet 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 14 030 577.

Dette er omtrent som budsjettet.

Andre inntekter består i bommen, nøkler, leie av tilhenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 40 485 700.

Dette er kr 2 460 300 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak periodisering av kostnadene til rehabilitering, noe forskyves til 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 27 436 745 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 791 139.

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 årsmøtet 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 3 500 000 til større vedlikehold som blant omfatter utskifting av vinduer og gjennomgang av rør i rør system

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.

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 kr 173 312. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tokerudlia Boligsameie.

Lån

Tokerudlia Boligsameie har 4 lån i henholdsvis Handelsbanken, Nordea og Statens Lånkasse. Se note 19.

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 sameiet 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 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tokerudlia Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tokerudlia Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

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 sameiet 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 regnskapskikk 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 45JPE-30ESQ-0TMNE-BW566-YESI7-VG6JL



TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 285 346, KUNDENR. 7441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 879 878	11 771 237	13 926 000	13 936 000
Garasjer	10	34 330	76 180	0	0
Andre inntekter	3	116 369	100 631	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 030 577	11 948 048	13 976 000	13 986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-63 450	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-270 000	-450 000	-270 000	-415 000
Avskrivninger	16	-101 771	-101 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 033	-20 566	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-285 835	-277 778	-288 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-7 935	-22 650	-60 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-33 945 595	-13 504 652	-36 375 000	-3 500 000
Forsikringer		-1 068 778	-941 291	-980 000	-1 065 000
Festeavgift		-229 672	-229 672	-230 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-1 834 106	-1 614 961	-1 760 000	-1 853 335
Garasjer	10	-36 080	-73 544	0	0
Energi/fyring		-608 720	-916 409	-1 080 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-862 980	-835 663	-870 000	-1 040 000
Andre driftskostnader	11	-1 176 126	-959 446	-973 000	-1 005 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-40 485 700	-20 011 854	-42 946 000	-10 106 335
DRIFTSRESULTAT		-26 455 123	-8 063 806	-28 970 000	3 764 665
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	149 753	173 820	120 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 131 375	-518 430	-1 548 000	-1 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-981 623	-344 610	-1 428 000	-1 299 000
ÅRSRESULTAT		-27 436 745	-8 408 415	-30 398 000	2 465 665
Overføringer:					
Udekket tap		-27 436 745	-8 408 415		



Tokerudlia Boligsameie

TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 285 346, KUNDENR. 7441

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	14	1 594 636	0
Leiligheter/lokaler	15	276 500	276 500
Andre varige driftsmidler	16	262 791	364 562
SUM ANLEGGSMIDLER		2 133 928	641 062
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 613	66 976
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		238 265	556 206
Andre kortsiktige fordringer	17	6 650	85 927
Driftskonto OBOS-banken		4 408 739	9 781 862
Sparekonto OBOS-banken		672 310	4 657 505
Innestående i andre banker		120 925	105 401
SUM OMLØPSMIDLER		5 495 572	15 253 877
SUM EIENDELER		7 629 500	15 894 939
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-39 341 408	-11 904 663
SUM EGENKAPITAL		-39 341 408	-11 904 663
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	42 266 475	23 478 735
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 266 475	23 478 735
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		216 120	211 172
Leverandørgjeld		4 203 889	3 943 002
Påløpte renter		59 086	44 612
Påløpte avdrag		111 414	81 081
Annen kortsiktig gjeld	20	113 924	41 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 704 433	4 320 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 629 500	15 894 939



Tokerudlia Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 9.5.2021
Styret i Tokerudlia Boligsameie

Christian Engelstad /s/	Rikard Bakke /s/	Heidi Lyberg Bakken /s/
Stein E Fiskum /s/	Rolf Medalen Krogh /s/	Suleyman Yilmaz /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 920 364
Garasjeleie	907 200
Leie	108 000
Garasjeleie E-felt	33 960
Ekstra parkering	30 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 000 324



Tokerudlia Boligsameie

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-25 550
Garasjeleie E-felt	-33 960
Felleskostnader	-60 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 879 878

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	62 780
Salg av bombrikke	500
Korrigeringer på reskontro	409
Salg av nøkler	15 700
Salg av ringetablå	3 080
Leie av tilhenger	1 900
Uidentifiserte innbetalinger	32 000
SUM ANDRE INNTEKTER	116 369

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 070

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 2019/2020, og er på kr 270 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 033.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 935
SUM KONSULENTHONORAR	-7 935

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Jarle Austad, Prosjektledelse	-380 250
Selvaag Prosjekt AS, betongrehabilitering	-32 854 639
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-33 234 889



Tokerudlia Boligsameie

Drift/vedlikehold bygninger	-56 107
Drift/vedlikehold VVS	-24 386
Drift/vedlikehold elektro	-48 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 152
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-77 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-369 453
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 102
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-33 945 595

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 289 572
Renovasjonsavgift	-544 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 834 106

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter E-feltet	34 330
SUM INNETEKTER GARASJER	34 330

KOSTNADER GARASJER

Tomme leieforhold	-24 080
Felleskostnader E-feltet	-12 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-36 080

SUM GARASJER

-1 750

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 700
Container	-73 599
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 239
Driftsmateriell	-2 889
Vaktmestertjenester	-485 178
Vakthold	-77 195
Renhold ved firmaer	-427 553
Andre fremmede tjenester	-16 541
Kontor- og datarekvisita	-2 375
Trykksaker	-10 971
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 206
Andre kontorkostnader	-726
Telefon, annet	-5 663
Porto	-11 478
Kontingenter	-3 235
Gaver	-2 100
Bank- og kortgebyr	-7 121



Tokerudlia Boligsameie

Velferdskostnader	-7 425
Konstaterte tap	-10 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 176 126

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 805
Renter av kapitalkonto og bedriftskonto i Nordea	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 326
Kundeutbytte fra Gjensidige	127 102
SUM FINANSINNEKTER	149 753

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 1	-523 431
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, lån 2	-278 970
Renter og gebyr på lån i Nordea	-271 671
Renter og gebyr på lån i Nordea	-49 477
Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-7 824
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-1 131 375

NOTE: 14

REHABILITERING

Selvaag Prosjekt AS, avfallsanlegg	1 594 636
SUM REHABILITERING	1 594 636

NOTE: 15

LEILIGHETER

Leilighet og garasje	276 500
SUM LEILIGHETER	276 500

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2012	78 250	
Avskrevet tidligere	-62 842	
Avskrevet i år	-7 825	7 583
Traktor		
Tilgang 2012	319 063	
Avskrevet tidligere	-255 005	
Avskrevet i år	-31 906	32 152
Tilgang 2001	1	1
Bankautomat		
Tilgang 2019	182 000	



Tokerudlia Boligsameie

Avskrevet tidligere	-26 000	
Avskrevet i år	-26 000	
		130 000
Lekeapparat		
Tilgang 2018	129 099	
Avskrevet tidligere	-40 881	
Avskrevet i år	-25 820	
		62 398
Lekeplass		
Tilgang 2019	51 096	
Avskrevet tidligere	-10 219	
Avskrevet i år	-10 219	
		30 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		262 791
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-101 771

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Småsalg oktober til desember 2020 (innbetalt i 2021) 6 650

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 6 650

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 15 000 000

0



Tokerudlia Boligsameie

Handelsbanken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-36 000 000	
Nedbetalt i år	217 608	
		-35 782 392
Nordea, lån 1		
Lånet er et serielån med NIBOR-rente med renteregulering hver tredje måned.		
Beregnet rentesats pr. 31.12.20 var 3,31% . Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 378 377	
Nedbetalt i år	324 324	
		-1 297 299
Nordea		
Kr 3 640 000 av lånet har en rentebytteavtale (SWAP) med fast rentesats 2,96%.		
Lånet har i tillegg en flytende rentesats på 0,29% som trekkes i fra.		
Kr 4 800 000 av lånet er et serielån med NIBOR-rente med renteregulering hver tredje måned.		
Pr. 31.12.20 var basisrenten på 0,29% og marginen på 2,25%.		
Samlet beregnet rentesats pr. 31.12.20 var 2,54 % . Løpetiden er 10 år.		
Rentebytteavtalen varer til 30.mars 2023.		
Opprinnelig 2013	-10 000 000	
Opptak 2015	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 600 000	
Nedbetalt i år	1 600 000	
		-4 800 000
Oslo kommune via Lindorff - ENØK-lån fra Bymiljøetaten knyttet til Varmepumpe		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,13 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-1 054 900	
Nedbetalt tidligere	597 788	
Nedbetalt i år	70 328	
		-386 784
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-42 266 475

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader		-113 924
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-113 924



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post tokerudlia@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Nøkler/skilt

Bestilles av styret. Se e-post over..
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57581204. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.



Tokerudlia Boligsameie

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrehonorar kr. 415.000. Innebærer en økning med kr. 55.000. Økningen skyldes mye ekstraarbeid for enkelte styremedlemmer i anledning store vedlikeholdsprosjekter i perioden, samt styrelederens deltakelse i e-felt komiteen. Sistnevnte inngår ikke i avtalen med styreleder.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Chrstian Engelstad

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Eli Gravem Hansen

Rolf M. Krogh

Stein E. Fiskum

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Hifsa Asghar

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Gautam Ghosh

Haldis Grongan

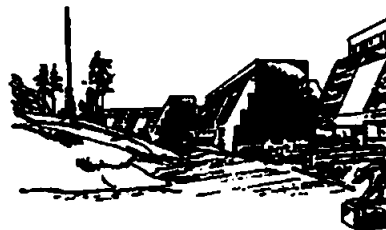
Karen Marie Kvaløy

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2021.pdf



Tokerudlia boligsameie
Tokerudberget 3 - 0986 Oslo



ÅRSMØTE I TOKERUDLIA BOLIGSAMEIE 2021

Valgkomiteens forslag til styret for perioden 2021 - 2022 er som følger:

Styret

Leder	Christian Engelstad	1 år	Hoffsveien 60 C	(gjenvalg)
Styremedlem	Rolf M. Krogh	1 år	Tokerudberget 15	(gjenvalg)
Styremedlem	Stein E. Fiskum	1 år	Tokerudberget 7	(gjenvalg)
Styremedlem	Heidi Lyberg Bakken		Tokerudberget 5	(1 år igjen)
Styremedlem	Eli Gravem Hansen	1 år	Tokerudberget 5	(gjenvalg)
Styremedlem	Hifsa Asghar	2 år	Tokerudberget 19	(ny)

Varamedlem X
Varamedlem Y

Valgkomitéen

Haldis Grongan	Tokerudberget 11	(gjenvalg)
Karen Marie Kvaløy	Tokerudberget 9	(gjenvalg)
Gautam Ghosh	Tokerudberget 21	(gjenvalg)

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne 2 varamedlemmer til styret for kommende periode.

Oslo, 25. mai 2021

Haldis Grongan
Sign.

Karen Marie Kvaløy
Sign.

Gautam Ghosh
Sign.



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](mailto: oef@obos.no)

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