



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 890 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENG 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948890917

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 008	1 320 943
Sum inntekter		1 384 008	1 320 943
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		897 575	709 670
Sum kostnader		931 805	743 900
Driftsresultat		452 203	577 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 197	7 597
Sum finansinntekter		10 197	7 597
Annen finanskostnad		465 072	404 375
Sum finanskostnader		465 072	404 375
Netto finans		-454 875	-396 777
Resultat før skattekostnad		-2 672	180 266
Årsresultat		-2 672	180 266
Totalresultat		-2 672	180 266
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 672	180 266
Sum overføringer og disponeringer		-2 672	180 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 520 000	6 520 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		67 200	67 200
Sum varige driftsmidler		6 587 200	6 587 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 587 200	6 587 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		15 759	
Sum fordringer		15 794	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		649 390	743 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		649 390	743 983
Sum omløpsmidler		665 184	743 983
SUM EIENDELER		7 252 384	7 331 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 541 805	1 539 134
Sum opptjent egenkapital		-1 541 805	-1 539 134
Sum egenkapital		-1 534 805	-1 532 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 697 194	7 776 881
Øvrig langsiktig gjeld		1 010 095	1 010 095
Sum annen langsiktig gjeld		8 707 289	8 786 976
Sum langsiktig gjeld		8 707 289	8 786 976
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 519	45 663
Leverandørgjeld		77 382	18 217
Annen kortsiktig gjeld			12 460
Sum kortsiktig gjeld		79 901	76 340
Sum gjeld		8 787 190	8 863 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 252 384	7 331 183



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 585030

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 890 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENG 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 948 890 917
TØYENG 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 384 008	1 320 943
Sum inntekter		1 384 008	1 320 943
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		897 575	709 670
Sum kostnader		931 805	743 900
Driftsresultat		452 203	577 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 197	7 597
Sum finansinntekter		10 197	7 597
Annen finanskostnad		465 072	404 375
Sum finanskostnader		465 072	404 375
Netto finans		-454 875	-396 777
Resultat før skattekostnad		-2 672	180 266
Årsresultat		-2 672	180 266
Totalresultat		-2 672	180 266
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 672	180 266
Sum overføringer og disponeringer		-2 672	180 266



Organisasjonsnr: 948 890 917
TØYENG 15 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 520 000	6 520 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		67 200	67 200
Sum varige driftsmidler		6 587 200	6 587 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 587 200	6 587 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		15 759	
Sum fordringer		15 794	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		649 390	743 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		649 390	743 983
Sum omløpsmidler		665 184	743 983
SUM EIENDELER		7 252 384	7 331 183

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000



Sum innskutt egenkapital	7 000	7 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 541 805	1 539 134
Sum opptjent egenkapital	-1 541 805	-1 539 134
Sum egenkapital	-1 534 805	-1 532 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 697 194	7 776 881
Øvrig langsiktig gjeld	1 010 095	1 010 095
Sum annen langsiktig gjeld	8 707 289	8 786 976
Sum langsiktig gjeld	8 707 289	8 786 976
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 519	45 663
Leverandørgjeld	77 382	18 217
Annen kortsiktig gjeld		12 460
Sum kortsiktig gjeld	79 901	76 340
Sum gjeld	8 787 190	8 863 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 252 384	7 331 183



Organisasjonsnr: 948 890 917
TØYENG 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6003

TØYENG 15 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TØYENG 15 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:

19. juni 2025 kl. 18:00, Oslo K (hos OBOS). Freserveien 1 0195 oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggssøknad om balkong for resterende enheter uten balkong – Tøyengata
8. Reklamasjon på innvendige lister i forbindelse med vindusutskiftning 2022
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TØYENG 15 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

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*



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.

Vedlegg

1. 6003 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6003 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 6003 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30000



Sak 7

Tilleggssøknad om balkong for resterende enheter uten balkong – Tøyengata

Forslag fremmet av:

Ingeborg Lunde og Elise Bering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I 2016 ble det fattet et vedtak i generalforsamlingen om utbygging av balkonger i borettslaget. Dette resulterte i at en rekke enheter fikk balkong, men enkelte leiligheter ble da ikke inkludert i utbyggingen. Det er i ettertid uttrykt at praksisen burde vært «alle eller ingen», jf. uttalelser fra vår kontakt i OBOS. Det er usikkert om dette prinsippet ble behandlet formelt i vedtaket den gang.

Per i dag gjenstår det tre leiligheter som ikke har fått muligheten til å bygge balkong, til tross for at de har tilsvarende forutsetninger som øvrige leiligheter i gården. Disse er:

- Én leilighet i 4. etasje
- To leiligheter i 1. etasje

Det bes derfor om at det foretas en ny vurdering og at generalforsamlingen fatter vedtak om hvorvidt disse leilighetene nå skal få anledning til å oppføre balkong, på tilsvarende vilkår som øvrige beboere.

Regelverk og hensyn: I henhold til borettslagsloven § 5-17 og § 5-18 er det adgang til å gjøre bygningsmessige endringer dersom dette ikke vesentlig påvirker fellesarealer eller andre andres bruk av eiendommen negativt. Det skal også vurderes om tiltaket fremmer beboernes trivsel og bomiljø.

- For leiligheten i 4. etasje (A) anses det som uproblematisk å ettermontere balkong etter samme løsning og leverandør som tidligere.
- For 1. etasje gjelder særlige hensyn, da løsningene avviker fra øvrige etasjer og potensielt påvirker uteareal. Én av leilighetene (B) har i dag direkte uteplass i området der en eventuell balkong måtte plasseres, og er derfor ikke aktuell. Den andre leiligheten (A) har derimot ingen fast uteplass foran fasaden, og det er tilstrekkelig avstand til felles sykkelparkering til at en balkong med trapp kan bygges uten å redusere fellesskapets bruksareal.

Fordeler:

- **Økt livskvalitet og helse:** Tilgang til privat uteplass har dokumentert positiv effekt på trivsel og mental helse, spesielt i urbane bomiljøer.
- **Verdistigning:** Leiligheter med balkong har høyere markedsverdi og vil kunne løfte den samlede verdien i borettslaget.
- **Ensartet uttrykk:** Samme leverandør og løsning som tidligere gir en estetisk helhetlig fasade.
- **Ingen kostnad for borettslaget:** Kostnader dekkes fullt ut av andelseierne det gjelder. Arbeidet vil ikke igangsettes før etter august, av hensyn til sommersesongen og fellesskapet.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir herved tillatelse til at de gjenstående andelseierne uten balkong, henholdsvis én i 4. etasje og én i 1. etasje (begge A), kan få bygge balkong under forutsetning av: At tiltaket gjennomføres etter samme tekniske spesifikasjoner, design og leverandør som tidligere balkongutbygging. At all kostnad dekkes av andelseierne selv. At bygging ikke igangsettes før etter august 2025. At det ikke foreligger vesentlig negativ påvirkning på felles utearealer eller beboernes bruksrett. Den andre leiligheten i 1. etasje (B), hvor fasaden grenser direkte mot uteplass i bruk, inkluderes ikke i dette vedtaket.

Sak 8

Reklamasjon på innvendige lister i forbindelse med vindusutskiftning 2022

Forslag fremmet av:

Anine Dedekam-Moldskred

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved utskiftning av vinduene i borettslaget i 2022 ble det i min leilighet levert kopier av de opprinnelige innvendige listene, som tidligere var i heltre. De nye listene er laget av et annet materiale som viser seg å ha svært dårlig holdbarhet: filmen på listene løsner allerede nå, det oppstår skader og skjolder ved vanlig bruk, og limet mellom karm og list slipper.

Dette medfører at listene fremstår som skadet etter kort tid, noe som ikke er akseptabelt med tanke på investeringen som ble gjort i vindusutskiftningen, og med tanke på normal forventet levetid og kvalitet.

Jeg ønsker at borettslaget vurderer en samlet reklamasjon overfor leverandør, og at det kartlegges om flere beboere har samme problem, slik at saken kan fremmes samlet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret kartlegge om det er flere beboere som opplever problemer med de nye innvendige listene fra vindusutskiftningen i 2022, og fremme en samlet reklamasjon overfor leverandør der det er grunnlag for dette. Styret bes videre vurdere om det bør kreves utskiftning av listene til et materiale som har tilfredsstillende kvalitet og holdbarhet.

Vedlegg

4. IMG_2647.jpg

5. IMG_2645.jpg

6. IMG_2644.jpg

7. IMG_2646.jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Beslic
- Benedicte Enevoldsen



Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Tøyeng 15 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948 890 917

Antall boenheter: 17

1. Innledning

Denne årsrapporten er utarbeidet for å gi beboerne i Tøyeng 15 Borettslag innsikt i styrets arbeid og tilstanden i borettslaget gjennom 2024. Vi ønsker å skape åpenhet og tillit mellom styret og beboerne, og å legge til rette for et godt bomiljø og en effektiv drift.

Styret i 2024 har bestått av:

- Elise Bering – Styreleder
- André Schmidt – Styremedlem
- Larry Nicholas – Styremedlem
- Varamedlemmer - Aida og Benedicte
- Det har vært seks formelle styremøter gjennom året, i tillegg til flere uformelle møter og oppfølginger ved behov.

2. Styrets arbeid

Styret har arbeidet aktivt med både daglig drift og tiltak for forbedring. Hovedområder i 2024 har vært:

Vedlikehold og drift:

- Utskifting av felles lyskilder innendørs og i kjeller
- Løpende utevedlikehold: snømåking, løvfjerning, blomsterstell og strøing av bakgård og fortau
- Fjerning av søppel og etterlatte gjenstander
- Fjerning av tagging på byggene våre
- Utskifting av lås og koder på dører og port, med vedlikehold av adgangssystem
- Branninspeksjon og oppdatering av dokumentasjon
- Utskifting av brannslukkingsapparater
- Påbegynt rehabilitering av rør i kjeller
- Opprustning og vedlikehold av dører
- Anskaffelse av nye utemøbler og utekjøkken
- Utskifting av vaktmestertjeneste og vedlikehold

Sikkerhet og skader:

- Pipebrann i mai – håndtert som forsikringssak med rehabilitering
- Rotter og mus i kjeller – fulgt opp med skadedyrkontroll

Kommunikasjon og oversikt:



- Arbeid med oversikt over beboere og utleieenheter
- Gjennomgang og oppfølging av avtaler og leverandører
- Forbedring av informasjonsflyt og intern kommunikasjon

Dialog og samarbeid:

- Dialog med Oslo kommune
- Kontakt og samarbeid med naboborettslag

Pågående saker:

- Reklamasjon på tidligere fasadearbeid
- Avklaring med forsikring ved eventuell utbygging
- Evaluering av økonomi og bruk av utleielokale
- Vurdering av vedlikehold og kostnader i felles trapperom og ganger
- Vurdering av å bytte ut dagens bålpanne med en røykfri modell

3. Økonomi

Det er ingen vesentlige avvik fra budsjettet i 2024. Borettslagets økonomi vurderes som stabil.

Tiltak og vurderinger:

- Gjennomgang av økonomisk gevinst fra utleie – dagens pris er lav sammenlignet med markedet
- Vurdering av ny kontrakt til lokalet, eller mulig salg av lokalet
- Kartlegging av behov for vedlikehold i fellesarealer, særlig trapper og ganger

4. Leverandører

Styret har arbeidet med å få oversikt over eksisterende avtaler. Det er gjennomført utskifting av vaktmestertjeneste. Videre vurderes reforhandling eller bytte av andre avtaler fortløpende.

5. Spesielle hendelser

- Pipebrann i desember, rehabilitert og ikke dekket av forsikring
- Skadedyrproblematikk i kjeller (rotter og mus)
- Branninspeksjon og utskifting av utstyr
- Utskiftning av lyskilder
- Klageprosess vedrørende fasadearbeid
- Dialog med Oslo kommune og nabobygg

6. Beboertilbud og bomiljø

Det har ikke vært formelle sosiale arrangementer i 2024, men det har vært god uformell kontakt.

7. Framtidsplaner

- Oppdatere og vedlikeholde adgangssystemet



- Fortsette arbeidet med oversikt over eiere og utleieforhold
- Følge opp reklamasjon og eventuelt søke juridisk bistand
- Gjennomgang av bruk og økonomi rundt utleielokalet
- Kartlegging av kostnader til vedlikehold i trappeopp ganger
- Innkjøp av røykfri bålpanne som alternativ til eksisterende modell
- Styrke dialogen med kommunen og omkringliggende bygg

8. Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet i 2024 og oppfordrer til å ta kontakt via Vibbo ved spørsmål, forslag eller ønske om engasjement.

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyeng 15 Borettslag

Elise Bering (styreleder), André Schmidt, Larry Nicholas

E-post: toyengt15@styrommet.no

Annual Report 2024

Tøyeng 15 Housing Cooperative

Organisation number: 948 890 917

Number of units: 17

1. Introduction

This annual report is intended to give residents of Tøyeng 15 Housing Cooperative insight into the board's work and the status of the property throughout 2024. We aim to promote transparency, trust, a good living environment and effective, forward-looking management.

The 2024 board consisted of:

- Elise Bering – Chair
- André Schmidt – Board Member
- Larry Nicholas – Board Member
- Extra board members - Aida and Benedicte
- Six formal board meetings were held during the year, in addition to several informal meetings and follow-ups.

2. Board Activities

The board has been actively involved in daily operations and improvement efforts. The main focus areas in 2024 have included:

Maintenance and operations:

- Replacement of common indoor lighting, including basement areas
- Ongoing outdoor maintenance: snow clearing, leaf removal, plant care, and gritting of the backyard and pavement
- Removal of waste and abandoned items
- Removal of tagging/painting on our building
- Replacement of locks and access codes on doors and gate, including access system maintenance



- Fire inspection and documentation updates
 - Replacement of fire extinguishers
 - Initiation of pipe rehabilitation in the basement
 - Refurbishment and maintenance of entrance doors
 - Procurement of new outdoor furniture and an outdoor kitchen
 - Change of caretaker/maintenance service
-
- **Safety and incidents:**
-
- Chimney fire in December – resolved via insurance and repaired
 - Rodents in the basement – addressed with pest control services
 - **Communication and oversight:**
-
- Efforts to gain a full overview of residents and rental units
 - Review and follow-up on agreements and service contracts
 - Improvements in communication and internal information flow
 - **Dialogue and cooperation:**
-
- Contact with Oslo Municipality
 - Collaboration with neighbouring buildings
 - **Ongoing matters:**
-
- Complaint regarding previous facade work
 - Insurance clarifications for potential building expansion
 - Evaluation of financial return and use of rental premises
 - Assessment of maintenance and costs in shared stairwells and hallways
 - Plan to replace the current fire pit with a low-smoke model

3. Financial Overview

There have been no significant deviations from the budget. The financial situation is considered stable.

Key considerations:

- Reviewing the profitability of the rental space – current rent is well below market
- Considering refurbishment or a possible sale of the premises
- Mapping maintenance needs in common areas, especially stairwells and corridors

4. Suppliers

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENG 15 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FLHT-NINS-16-XEEDB-M77M-5BML8-IUYFX



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-25 09:25:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FLHT-I-NNST16-XEEDB-M77MJ-SBML8-IUYFX

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://eud.penneo.com>.

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.



The board has worked to gain an overview of current contracts. The caretaker/maintenance service has been replaced. Further review and potential changes to supplier agreements are being considered.

5. Notable Incidents

- Chimney fire in December, repaired and not covered by insurance
- Pest problems (rodents) in the basement
- Fire inspection and equipment replacement
- Complaint process related to facade work
- Dialogue with Oslo Municipality and neighbouring buildings

6. Resident Community and Environment

There were no formal social events in 2024, but there has been informal contact between residents and the board.

7. Future Plans

- Maintain and update the access control system
- Continue improving records of residents, owners and rental units
- Follow up on facade complaint, including legal support if needed
- Review usage and financials of the rental premises
- Assess cost of stairwell and hallway maintenance
- Consider replacing the current fire pit with a low-smoke alternative
- Strengthen cooperation with Oslo Municipality and nearby buildings

8. Closing

The board thanks all residents for their cooperation throughout 2024 and encourages everyone to reach out via Vibbo with any questions, suggestions or interest in getting involved.

Kind regards,

The Board of Tøyeng 15 Housing Cooperative

Elise Bering (Chair), André Schmidt, Larry Nicholas

Email: toyengt15@styrerrommet.no



TØYENG 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 890 917, KUNDENR. 6003

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		667 643	575 794
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 672	180 266
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-79 687	-88 417
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-82 359	91 849
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		585 284	667 643
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		665 184	743 983
Kortsiktig gjeld		-79 901	-76 340
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		585 283	667 643



TØYENG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 948 890 917, KUNDENR. 6003

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 355 752	1 320 828	1 315 000	1 315 000
Andre inntekter	3	28 256	115	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 384 008	1 320 943	1 315 000	1 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 670	-9 566	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 735	-78 680	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-12 376	-8 606	-20 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-73 628	-35 635	-170 000	-181 000
Forsikringer		-303 694	-242 826	-266 000	-318 000
Kommunale avgifter	9	-209 672	-176 246	-197 800	-225 000
Energi/fyring		-71 064	-64 568	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 265	0	0	-70 000
Andre driftskostnader	10	-110 470	-93 543	-89 000	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-931 805	-743 900	-968 030	-1 181 000
DRIFTSRESULTAT		452 203	577 043	346 970	134 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 197	7 597	0	0
Finanskostnader	12	-465 072	-404 375	-420 000	-459 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-454 875	-396 777	-420 000	-459 000
ÅRSRESULTAT		-2 672	180 266	-73 030	-325 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 672	0		
Reduksjon udekket tap		0	180 266		



TØYENG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 948 890 917, KUNDENR. 6003

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 750 000	5 750 000
Tomt		770 000	770 000
Andre varige driftsmidler	14	67 200	67 200
SUM ANLEGGSMIDLER		6 587 200	6 587 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 759	0
Driftskonto OBOS-banken		449 597	551 158
Sparekonto OBOS-banken		199 794	192 825
SUM OMLØPSMIDLER		665 184	743 983
SUM EIENDELER		7 252 384	7 331 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 500		7 000	7 000
Udekket tap	15	-1 541 805	-1 539 134
SUM EGENKAPITAL		-1 534 805	-1 532 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 697 194	7 776 881
Borettsinnskudd	17	1 010 095	1 010 095
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 707 289	8 786 976
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	12 460
Leverandørgjeld		77 382	18 217
Påløpte renter		2 519	39 913
Påløpte avdrag		0	5 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 901	76 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 252 384	7 331 183
Pantstillelse	18	9 810 095	9 810 095
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Tøyeng 15 Borettslag

Elise Bering /S/

Larry Nicholas /S/

Andre Schmidt /S/

**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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 105 740
Forretningslokale	214 846
Internett	31 518
Eiendomsskatt	3 648
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 355 752

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Hermer Lås og dørtelefon	12 153
Nøkler	2 000
Skadeutlegg	14 103
SUM ANDRE INNETEKTER	28 256

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 376
SUM KONSULENTHONORAR	-12 376

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-14 103
Drift/vedlikehold elektro	-13 204
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 356
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 569
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 628

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 043
Vann- og avløpsavgift	-148 256
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-49 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-209 672

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 452
Annet driftsmateriale	-6 067
Vaktmestertjenester	-28 420
Renhold ved firmaer	-53 525
Andre fremmede tjenester	-303
Andre kontorkostnader	-4 288
Bank- og kortgebyr	-2 415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 470

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	344
SUM FINANSINNTEKTER	10 197

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-463 975
Renter på leverandørgjeld	-1 097
SUM FINANSKOSTNADER	-465 072

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	5 750 000
SUM BYGNINGER	5 750 000

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.230/bnr.343

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Seksjonerte lokaler**

Tilgang 1998	67 200
	67 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	67 200

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,84 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-800 000
Nedbetalt tidligere	195 488
Nedbetalt i år	28 832
	-575 680

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,84 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-4 800 379
Nedbetalt tidligere	-2 371 990
Nedbetalt i år	50 855
	-7 121 514
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 697 194

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-173 100
Korrigert innskudd	-415
Nedbetalt tidligere	67 200
Øket 1987	-903 780
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 010 095

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 010 095
Pantelån	7 697 194
TOTALT	8 707 289

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

Bygninger	5 750 000
Tomt	770 000
TOTALT	6 520 000



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 1 384 008**

Driftskostnadene er **kr 931 805**

Finanskostnader er **kr 454 875**

Resultat

Årets resultat **kr -2 672** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 181 000**.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vi ønsker å informere om at revisjonsberetningen vil bli ettersendt på grunn av forsinkelser.

Revisjonsberetningen blir lagt inn i innkallingen som blir lagret på vibbo.no.

Vedlegg 4 til sak 8. Reklamasjon på innvendige lister i forbindelse med vindusutskiftning 2022





Vedlegg 5 til sak 8. Reklamasjon på innvendige lister i forbindelse med vindusutskiftning 2022



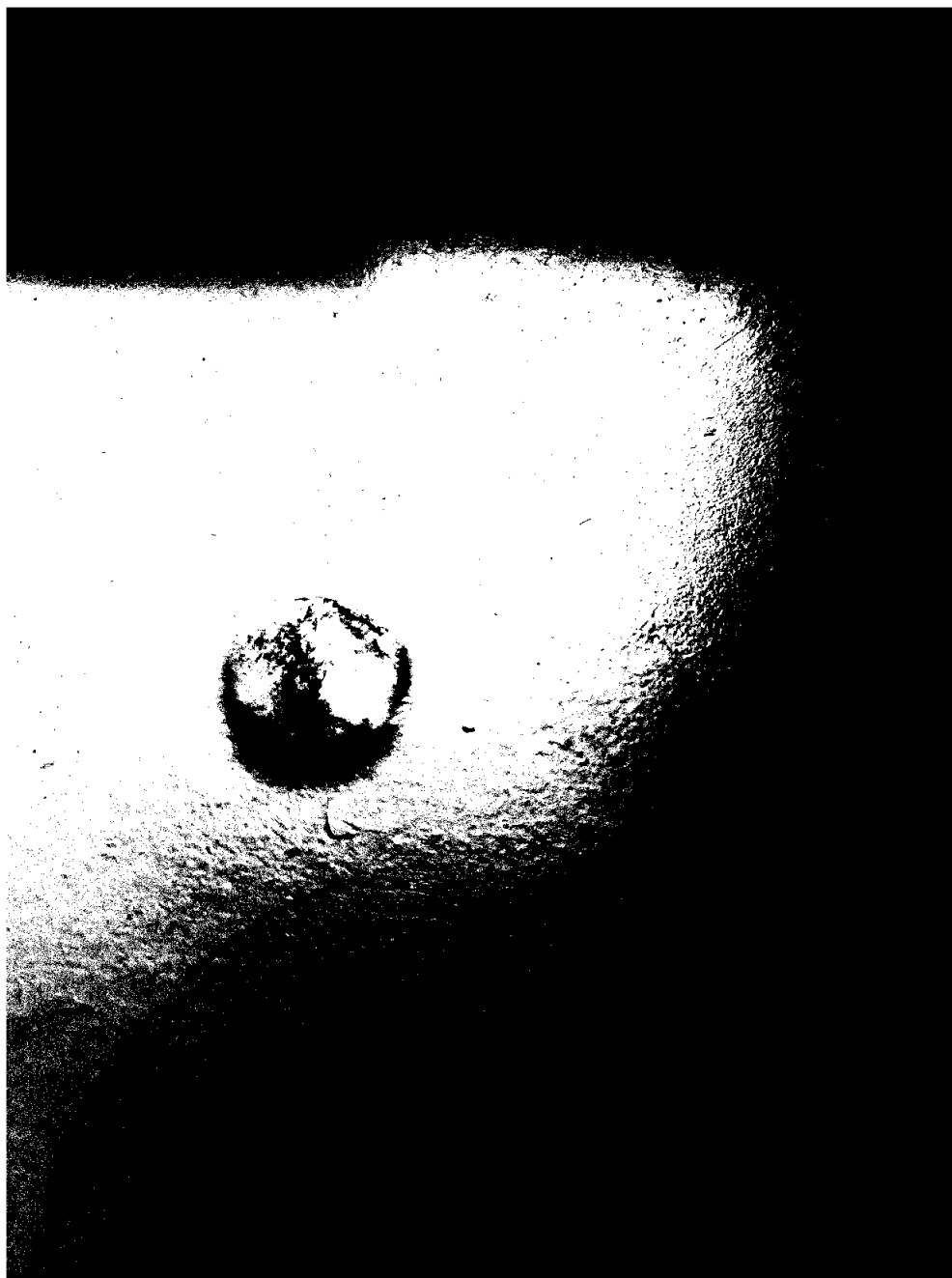


Vedlegg 6 til sak 8. Reklamasjon på innvendige lister i forbindelse med vindusutskiftning 2022





Vedlegg 7 til sak 8. Reklamasjon på innvendige lister i forbindelse med vindusutskiftning 2022





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.06.25

Selskapsnummer: 6003 Selskapsnavn: TØYENG 15 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.