



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 574 919	7 361 636
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 574 919</b>	<b>7 361 636</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		331 943	337 066
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 135	21 135
Annen driftskostnad		4 457 826	4 654 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 810 904</b>	<b>5 012 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 764 015</b>	<b>2 349 191</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 862	14 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 862</b>	<b>14 067</b>
Annen finanskostnad		271 490	329 598
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>271 490</b>	<b>329 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-261 628</b>	<b>-315 531</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 502 387	2 033 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 370	77 504
Sum varige driftsmidler		9 571 102	9 592 237
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 571 102	9 592 237
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		157 585	532 524
Sum fordringer		157 585	532 524
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 038	2 259 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 038	2 259 789
Sum omløpsmidler		3 256 623	2 792 313
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 827 724</b>	<b>12 384 550</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 800	16 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 800</b>	<b>16 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 812 374	4 314 761
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 812 374</b>	<b>-4 314 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 795 574</b>	<b>-4 297 961</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 933 688	15 470 412
Øvrig langsiktig gjeld		223 200	223 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 156 888</b>	<b>15 693 612</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 156 888</b>	<b>15 693 612</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		117 956	123 160
Leverandørgjeld		336 961	856 464
Skyldige offentlige avgifter		11 493	9 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>466 410</b>	<b>988 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 623 298</b>	<b>16 682 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 827 724</b>	<b>12 384 550</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421027

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 318 067  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 318 067  
BORETTSLAGET TØYEN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 574 919	7 361 636
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 574 919</b>	<b>7 361 636</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		331 943	337 066
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 135	21 135
Annen driftskostnad		4 457 826	4 654 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 810 904</b>	<b>5 012 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 764 015</b>	<b>2 349 191</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 862	14 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 862</b>	<b>14 067</b>
Annen finanskostnad		271 490	329 598
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>271 490</b>	<b>329 598</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-261 628</b>	<b>-315 531</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 502 387	2 033 660
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>



Organisasjonsnr: 948 318 067  
BORETTSLAGET TØYEN II

## 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

9 514 732

9 514 732

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

56 370

77 504

Sum varige driftsmidler

9 571 102

9 592 237

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

9 571 102

9 592 237

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

157 585

532 524

Sum fordringer

157 585

532 524

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 099 038

2 259 789

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 099 038

2 259 789

Sum omløpsmidler

3 256 623

2 792 313

SUM EIENDELER

12 827 724

12 384 550

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 800

16 800

Sum innskutt egenkapital

16 800

16 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 812 374	4 314 761
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 812 374</b>	<b>-4 314 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 795 574</b>	<b>-4 297 961</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 933 688	15 470 412
Øvrig langsiktig gjeld	223 200	223 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 156 888</b>	<b>15 693 612</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 156 888</b>	<b>15 693 612</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	117 956	123 160
Leverandørgjeld	336 961	856 464
Skyldige offentlige avgifter	11 493	9 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>466 410</b>	<b>988 899</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 623 298</b>	<b>16 682 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 827 724</b>	<b>12 384 550</b>



Organisasjonsnr: 948 318 067  
BORETTSLAGET TØYEN II

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 tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning 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

Tøyen II Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 26. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tøyen II Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/28>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av honorar til borettslagets valgkomité
6. Prøveordning gassgrill på balkongene
7. Oppgradering lekearealet mellom Helgesens gate 76 og 78
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tøyen II Borettslag**

Carl Fredrik Arntzen

Eleni Canameti

Kaja Haldorsen

Henrik Skoglund



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Daniel Gauslaa og Vibeke Evensen

**Forslag til vedtak**

Daniel Gauslaa og Vibeke Evensen er 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.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes, samt at årets resultat overføres til egenkapital

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 0028 Tøyen II Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Tøyen II Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **mandag 20. mai kl 09:00**
- Møtet er åpent for avstemming i seks dager, siste dato for avstemming er **26. mai kl 09:00**

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digital generalforsamlingen 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Tøyen II Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **mandag 20. mai kl. 0900** og er åpent for avstemming i seks dager, siste dato for avstemming er **26. mai kl 0900**.

Selskapsnummer: 0028 Selskapsnavn Tøyen II Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

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

Daniel Gauslaa og Vibeke Evensen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 131 000. Det gjøres oppmerksom på at ekstern styreleder er ansatt i kontraktsform vedtatt på forrige generalforsamling, dette honoraret kommer i tillegg.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Fastsettelse av andre honorarer, honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****6. Prøveordning gassgrill på balkongene**, fra forslagstiller Mink Chan

Saksfremstilling: Det vedtas en prøveperiode over bruk av gassgrill i balkongene i Helgesens gate 78 samt hjørnebalkongene i 76 frem til neste generalforsamling. Styret kartlegger i prøveperioden om dette skaper sjenanse for naboene. Generalforsamlingen vedtar om ordningen blir permanent i 2022.

**Styrets innstilling:** Styret er positive til forslaget men foreslår at prøveperioden skal gjelde for alle andeler i borettslaget som har balkong. Styret kartlegger i prøveperioden om dette skaper sjenanse for naboene. Generalforsamlingen vedtar om ordningen blir permanent i 2022.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling til forslaget godkjennes.

For	Mot	
-----	-----	--

**7. Oppgradering lekearealet mellom Helgesens gate 76 og 78**, fra forslagsstiller Cathrine Orkelbog

Saksfremstilling: Oppgradering lekearealet mellom Helgesens gate 76 og 78 da dette er nedslitt.

**Styrets innstilling:** Styret er positive at lekeplassen blir oppgradert men ber om generalforsamlingens tilslutning for at dette kan sees i sammenheng med vedlikeholdsrapporten som er under utarbeidelse av OBOS Prosjekt.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling godkjennes.

For	Mot	
-----	-----	--

**8. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder (1 år), 2 styremedlemmer (2 år), og 3 varamedlemmer (1 år).

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Carl Fredrik Arntzen	
Styremedlem	Anders Borg	
Styremedlem	Jostein Fladby	
Varamedlem	Andreas Paulsen Aas	
Varamedlem	Daniel Gauslaa	
Varamedlem	Gunvor Annette Hesla-Halvorsen	
Varamedlem	Stine Haugland	

**9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Set velges en delegert til OBOS generalforsamling med vara

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Eleni Canameti	
Varadelegert	Jostein Fladby	

**10. Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Hennika Marie Eriksen	
Medlem	Marianne Bain	
Medlem	Thuy Gia Nguyen	

Skjemaet leveres i postkassa er på gavlveggen i Helgesens gate 76 A innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Eleni Canameti	Helgesens Gate 76 E
Styremedlem	Kaja Haldorsen	Monrads Gate 21 E
Styremedlem	Henrik Skoglund	Helgesens Gate 78 B
Varamedlem	Sigurd Bjerke	Helgesens Gate 76 A
Varamedlem	Jostein Fladby	Helgesens Gate 78 D
Varamedlem	Carl Einar Viktor Grevesmühl	Sandakerveien 74 A
Varamedlem	Stine Haugland	Helgesens Gate 78 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Kaja Haldorsen Monrads Gate 21 E

##### Varadelegert

Henrik Skoglund Helgesens Gate 78 B

#### Valgkomiteen

Hanne Evensen	Helgesens Gate 76 A
Anders Heffernan	Helgesens Gate 78 F
Thuy Gia Nguyen	Helgesens Gate 76 A

Styrets medlemmer består i dag av to menn og to kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Tøyen II Borettslag

Borettslaget består av 168 andelsleiligheter. Tøyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318067, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse: Helgesens gate 76 A – F, Helgesens gate 78 A – F og Monrads gate 21 A – E

Borettslagets gårds- og bruksnummer: 229/25, 26 og 89. Første innflytting skjedde i 1941. Tomten, kjøpt i 1991 er på 9 962 m<sup>2</sup>.

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

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

Tøyen II Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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. Borettslaget 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 7 574 919.

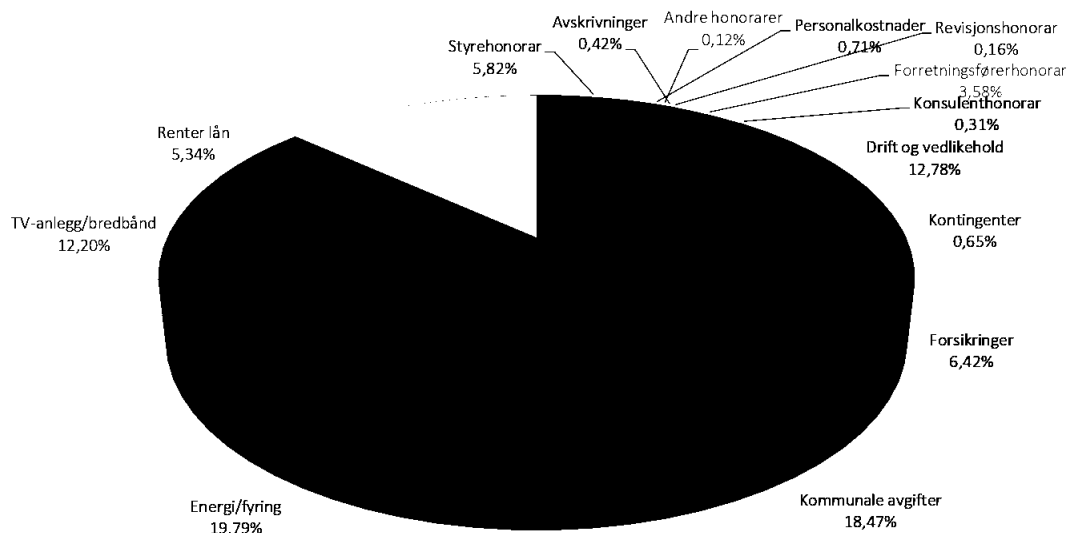
## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 810 904 og skyldes i hovedsak lave energipriser og lavere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

## Resultat

Årets resultat på kr 2 502 387 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Diagramoversikt over sameiets driftskostnader 2020 (tall i prosent)





## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 790 213 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

## Kommunale avgifter

Disse avgiftene utgjør i 2020 19,4 % av sameiets totale driftskostnader. Kostnaden er fast og påløper årlig med i fire terminer. De senere årene har det vært en betydelig økning av de kommunale avgiftene og under følger en oversikt over utviklingen de senere årene.

Tabell kommunale avgifter Tøyen 2 Borettslag perioden 2014 – 2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vann og avløp	386 489	471 619	462 161	462 161	485 240	531 211	587 018
Renovasjonsavgift	230 522	259 337	277 491	277 491	306 350	333 308	348 861
Feieavgift	3 604	3 604	3 660	3 660	3 421	3 421	3 158
Sum komm.avg	<b>620 615</b>	<b>734 560</b>	<b>743 321</b>	<b>743 321</b>	<b>795 011</b>	<b>867 940</b>	<b>938 816</b>
Prosentvis endring		18,3 %	1,2 %	0 %	6,9 %	9,2 %	8,2 %

## Fjernvarmekostnader

Borettslagets andelseiere har oppvarming av tappevann og varme inkludert i felleskostnadene. Dette betyr at hver enkelt andel ikke ser sitt forbruk. Under følger en oversikt over hvor store kostnader borettslaget har hatt på oppvarming og tappevann de åtte siste årene. Denne kostnaden inkluderer ikke strømforbruket som den enkelte andel benytter.

Årstall	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fjernvarme						533 458	1 468 116	856 037
Olje	1 319 736	1 610 103	1 071 721	1 015 034	1 501 853	957 741		
Total	<b>1 319 736</b>	<b>1 610 103</b>	<b>1 071 721</b>	<b>1 015 034</b>	<b>1 501 853</b>	<b>1 491 199</b>	<b>1 486 116</b>	<b>856 037</b>

\*borettslaget gikk over fra oljefyr til fjernvarme i 2018

Totale driftskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2013 – 2020 (eks. rentekostnader). Borettslaget har de i disse årene har et stabilt kostnadsnivå. I samme periode har innkrevde felleskostnader økt med 12,7 %<sup>1</sup>.

Dette er blant annet årsaken til at borettslaget i dag har svært positive disponible midler, noe som kommer godt med i de kommende års vedlikeholdsbehov.

Årstall	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tot.drift kostn.	4 585 025	4 676 764	5 545 480	4 689 207	5 642 047	5 932 644	5 012 445	4 810 904

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til normalt driftsår for borettslaget. I denne summen ligger også kostnaden for OBOS Vedlikeholdsnøkkel.

### 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 budsjettet med samme energikostnader som i 2020. Styret ser at prisene så langt i år har vært høye så neste styret bør diskutere hvorvidt denne budsjettposten bør endres.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 17 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen II Borettslag.

### Lån

Tøyen II Borettslag har tre lån i Husbanken og to lån i OBOS-banken. Lånene i Husbanken har halvårlige terminer, flytende rente per 23.03.2021 på 0,8 % og vil være innfridd henholdsvis i 2027 og 2028. Lånene i OBOS-banken har månedlige terminer, flytende rente per 23.03.2021 på 1,9% og vil være innfridd henholdsvis 2034 og 2043.

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

<sup>1</sup> Denne har tatt utgangspunktet i hva borettslagets innkrevde felleskostnader var fra 01.01.2013 og fram til utgangen av 31.12.2020



## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % iht. brev til styret av 30.11.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tøyen IIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Tøyen II



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 22. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 803 414</b>	<b>526 026</b>	<b>1 803 414</b>	<b>2 790 212</b>
<i>B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res. regnskapet)	2 502 387	2 033 660	1 835 000	<b>1 646 970</b>
Tilbakeføring av avskrivning	15 21 135	21 135	20 000	20 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 536 724	-1 477 407	-1 504 000	-1 601 000
Salg næringslokalet				1 500 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>986 798</b>	<b>1 277 388</b>	<b>351 000</b>	<b>1 565 970</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 790 213</b>	<b>1 803 414</b>	<b>2 154 414</b>	<b>4 356 182</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 256 623	2 792 313		
Kortsiktig gjeld	-466 410	-988 899		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 790 213</b>	<b>1 803 414</b>		



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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 314 936	7 311 336	7 311 000	7 315 000
Andre inntekter	3	259 983	50 300	310 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 574 919</b>	<b>7 361 636</b>	<b>7 621 000</b>	<b>7 315 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 943	-34 566	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-296 000	-302 500	-296 000	-301 000
Avskrivninger	15	-21 135	-21 135	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 920	-7 375	-7 400	-7 500
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-181 685	-177 080	-182 000	-186 230
Konsulenthonorar	7	-15 670	-8 205	-20 000	-8 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	-33 600
Drift og vedlikehold	8	-649 455	-316 833	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-326 403	-298 579	-320 000	-337 500
Kommunale avgifter	9	-938 816	-867 940	-936 000	-948 100
Energi/fyring	10	-1 005 933	-1 687 097	-1 640 000	-1 280 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 793	-609 182	-621 000	-630 000
Andre driftskostnader	11	-672 552	-642 353	-661 000	-713 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 810 904</b>	<b>-5 012 445</b>	<b>-5 786 000</b>	<b>-5 514 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 764 015</b>	<b>2 349 191</b>	<b>1 835 000</b>	<b>1 800 570</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 862	14 067	1 000	4 400
Finanskostnader	13	-271 490	-329 598	-287 000	-158 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-261 628</b>	<b>-315 531</b>	<b>-286 000</b>	<b>-153 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 502 387</b>	<b>2 033 660</b>	<b>1 549 000</b>	<b>1 646 970</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 502 387	2 033 660		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 979 302	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	56 370	77 505
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 571 102</b>	<b>9 592 237</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		157 585	482 524
Andre kortsiktige fordringer		0	50 000
Driftskonto OBOS-banken		498 871	971 194
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 732	5 750
Sparekonto OBOS-banken		2 592 434	1 282 845
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 256 623</b>	<b>2 792 313</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 827 724</b>	<b>12 384 550</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 168 x 100		16 800	16 800
Udekket tap	16	-1 812 374	-4 314 761
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 795 574</b>	<b>-4 297 961</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 933 688	15 470 412
Borettsinnskudd	18	223 200	223 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 156 888</b>	<b>15 693 612</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		336 961	856 464
Skyldige offentlige avgifter	19	11 493	9 275
Påløpte renter		6 935	18 570
Påløpte avdrag		111 021	104 590
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>466 410</b>	<b>988 899</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 827 724</b>	<b>12 384 550</b>



	14		Tøyen II Borettslag
Pantstillelse	20	32 172 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. april 2021  
Styret i Borettslaget Tøyen II

Carl Fredrik Arntzen /s/

Eleni Canameti /s/

Kaja Haldorsen /s/

Henrik Skoglund/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	7 133 976
Trappevask	171 360
Forretningslokale	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 314 936</b>

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

Enøktilskudd Oslo kommune - utskiftning av oljefyring	259 983
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>259 983</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 582
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 639
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 943</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 296 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 670
Administrasjonskostnad styreleder - Fornebu Forvaltning	-10 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 670</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-391 755
Drift/vedlikehold VVS	-67 178
Drift/vedlikehold elektro	-31 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 480
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 498
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 544
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-649 455</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-587 018
Feieavgift	-3 158
Renovasjonsavgift	-348 641
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-938 816</b>

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

Elektrisk energi	-149 896
Fjernvarme	-856 037
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 005 933</b>

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

Container	-23 877
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 189
Verktøy og redskaper	-2 678
Driftsmateriell	-11 338
Lyspærer og sikringer	-4 346
Vaktmestertjenester	-347 025
Renhold ved firmaer	-171 876
Snørydding	-17 500
Gressklipping	-32 500
Andre fremmede tjenester	-6 422
Kontor- og datarekvisita	-1 468
Trykksaker	-1 502
Andre kontorkostnader	-200
Telefon, annet	-25 903
Porto	-2 374
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-8 370
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-672 552</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 589
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 862</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-106 551
Husbanken	-32 353
Husbanken	-28 785
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-87 531
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 929
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 341
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-271 490</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 979 302</b>

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.25 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser nr. 2**

Kostpris	16 065
Avskrevet tidligere	-16 064

1

**Traktor nr. 1**

Tilgang 2016	98 750
Avskrevet tidligere	-45 260
Avskrevet i år	-14 107

39 383

**Traktor**

Tilgang 1993	167 508
Avskrevet tidligere	-167 507

1

**Vaskemaskin nr. 2**

Kostpris	183 794
Avskrevet tidligere	-183 793

1

**Vaskemaskin nr. 3**

	49 196
Avskrevet tidligere	-25 184
Avskrevet i år	-7 028

16 984

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****56 370****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-21 135****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 8 023 697

Nedbetalt i år 842 124

-6 134 179

**Husbanken 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002 -19 670 000

Nedbetalt tidligere 17 550 936

Nedbetalt i år 255 796

-1 863 268

**Husbanken 3**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003 -4 400 000

Nedbetalt tidligere 2 520 363

Nedbetalt i år 200 130

-1 679 507

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018 -4 036 182

Nedbetalt tidligere 221 225

Nedbetalt i år 217 341

-3 597 616

**OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -1 300 000

Nedbetalt tidligere 619 549

Nedbetalt i år 21 333

-659 118

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-13 933 688**

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

Opprinnelig 1940 -223 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -223 200**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 732
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 761
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 493</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	223 200
Pantelån	13 933 688
Påløpte avdrag	111 021
<b>TOTALT</b>	<b>14 267 909</b>

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

Bygninger	5 979 302
Tomt	3 535 430
<b>TOTALT</b>	<b>9 514 732</b>

### Styrets arbeid

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt styremøter jevnlig og det har vært et godt samarbeidende styre. Det har utover styremøtene vært utfyllende dialog og behandling av styresaker både per e-post og SMS. På grunn av nedstengingen av landet, har alle møtene skjedd digitalt og det har fungert veldig bra.

### Salg av fellesareal

Etter mer enn halvannet års behandlingstid godkjente Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune søknaden om bruksendring av lager i kjeller til bolig i Monrads gate 21 A. Selve arbeidet vil komme i gang i løpet av tidlig sommer og forventet byggeperiode vil være ca tre måneder. Det betyr at borettslaget mottar kr 1 500 000 for lokalene. Dette fremkommer i budsjettforslaget under beregning av disponible midler for 2021.

Godkjenningen innebærer at borettslaget utvides med én andel med et bruksareal på 94,7 kvm.

### Vedlikeholdsrapport borettslaget

Styret har et ansvar for å holde borettslagets bygningsmasse i forsvarlig stand. Vedlikeholdsbehovet har vært diskutert i alle styremøter og styret har kontaktet ulike leverandører for utarbeidelse av tilstandsrapport av borettslagets bygningsmasse.

Styret valgte å bestille av OBOS Prosjekt en vedlikeholdsplan. «OBOS Vedlikeholdsnøkkel» en løsning som hjelper borettslag med å få oversikt over kommende vedlikeholdsoppgaver og prioritere disse i riktig rekkefølge.

- Nøkkelinformasjon om bygningsmassen
- Informasjon om tidligere vedlikehold og utskiftninger
- Tilstandsvurdering av bygninger og fellesanlegg
- Gjennomgang av bygningsmassen og utearealer
- Bilder av aktuelle problemområder
- Langsiktig vedlikeholdsplan med oversikt over hva som bør gjøres de neste 5-10 år og kostnader forbundet med dette

Med denne som et styringsverktøy vil styret i samråd med OBOS Prosjekt kunne ta stilling til hvilke vedlikeholdsoppgaver borettslaget som må utføres i kommende år.

### Vedlikehold

Det ble hovedsakelig utført løpende vedlikehold av borettslagets bygningsmasse i 2019. Styret har i budsjettet for 2020 budsjettet for et normalt driftsår.

### Teliaavtale

Styret har vært i kontakt med Telia for å få oppgradert borettslagets kollektive avtale. Dagens avtale er uten tvil moden for oppgradering/endring, men styret ønsker at en slik endring av avtale behandles i en fysisk generalforsamling i borettslaget.

### Hage og trivsel gruppa

Fire andelseiere tok i fjor initiativ og opprettet en egen hage- og trivselsgruppe i borettslaget. Gruppa har lagt ned et flott arbeid for borettslagets fellesområde. Styret er i likhet med mange i



borettslaget positive til gruppa og vedtok i fjor at det skulle settes av et bestemt årlig beløp til gruppa slik at de har midler til å kjøpe inn planter, blomster o.l. De har ved flere anledninger lagt ut bilder på borettslagets Facebook side med resultater av innsatsen.

### Tilskudd fra OBOS til oppgradering av sykkelskur

Det har vist seg utfordrende for styret i denne perioden grunnet korona å få iverksatt arbeid med å oppgradere borettslagets sykkelskur. Det har vært gjort befaring av områdene, men det har vært vanskelig å finne gode leverandører som har hatt anledning til dette fram til dags dato. Styret har fått innvilget kr 50 000 i støtte fra OBOS til dette.

### Økonomi

Borettslagets økonomi er fortsatt sunn. Ved utgangen av 2020 var borettslagets disponible midler på kr 2 790 213 noe som er en økning på nesten 900 000 fra 2019. Med basis i dette valgte styret ikke å øke felleskostnadene fra 01.01.21. Med inntekt fra salget av Monrads gate 21 A så styrkes borettslagets økonomi ytterligere.

Borettslaget har også i hele 2020 hatt lave rentekostnader noe som skyldes lave renter på borettslagenes lån. Signalene fra norske banker er at det må tas høyde for at disse vil stige i årene fremover, noe som også vil berøre borettslagets resultat.

### Koronasituasjonen

Det har også i denne styreperioden vært utfordringer med koronasituasjonen. Mange andelseiere har hatt hjemmekontor mer eller mindre siden mars 2020 noe som medfører en del nye utfordringer for borettslaget. Det har vært mye oppussing noe som gjør nødvendigheten for å varsle berørte naboer om støyende arbeider særdeles viktig. Styret ser at det er mange som varslar om dette på Facebook og det er veldig bra. Det er viktig å ha i minne at det ikke er alle andelseiere som er med i denne gruppa så varsling i form av skriv på tavlene i oppgangene er fortsatt viktig.

### Styret

Styret kan nås på e-post [styret@toyen2.no](mailto:styret@toyen2.no). For mer informasjon se Tøyen II Borettslags hjemmeside på [toyen2.no](http://toyen2.no) eller borettslagets Facebook-gruppe for ytterligere informasjon.

### 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.

### Vaktmester

Borettslaget har avtale med Smart Vaktmesterservice, som kan også kontaktes på e-post [vaktmester@toyen2.no](mailto:vaktmester@toyen2.no) eller mobil 923 31 100. De er tilstede fast på mandager, onsdag og fredager mellom 08.00 og 12.00, utover dette er de her når det trengs.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS om renhold av fellesarealene. Styret vurderer forløpende kvaliteten på tjenestene.

### Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser til utleie. Det er gateparkering/beboerparkering som gjelder. Feilparkerte biler i bakgården borttaues.

### Nøkler/skilt

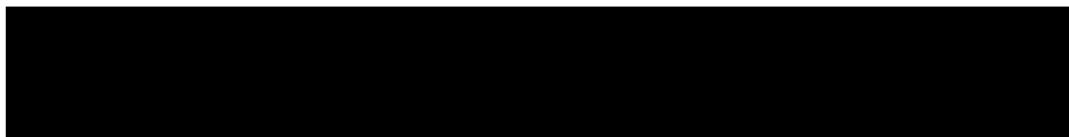
Nøkler til oppgangene kan bestilles hos vaktmester og koster 350 kroner. Skilt til ringeklokke kan man enten lage selv og sette inn i tablået eller be vaktmester om å ordne det. Skilt til postkasse bestilles hos Jernia Carl Berner. De har mal for størrelse og skrift til Tøyen II borettslag.

### Vaskekjeller

Det er fellesvaskeri med to vaskemaskiner og tørketrommel i kjelleren i hver blokk. For å reservere tid er det egen lås som henges opp på en tavle i vaskeriet på dato/tid du ønsker. Låsene følger leilighetene, ved behov kan ny bestilles av vaktmester.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591277. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.



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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn/vedlikehold. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester. Tøyen 2 borettslag har avtale med Norsk Brannvern om sjekk av slukkeutstyr og røykvarslere annen hvert år. Styret leverer ut nye batterier det året det ikke er kontroll.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

#### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

#### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidligere LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tøyen II Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Andelseier velger selv leverandør og betaler til egen leilighet.

#### Leveranse av fjernvarme

Borettslaget har avtale med Fortum AS om leveranse av fjernvarme. Dette faktureres beboere over fellesutgiftene.

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### Kabel-TV

Telia (tidligere GET) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no)



## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Overgang til oljefyr til fjernvarme	
2017 - 2018	Oppussing av oppganger	I Monrads gate 21 og Helgesens gate 76
2016 - 2017	Oppgradering av uteareal	Blant annet pallekasser og hekk mot Telavåggata
2016	Ny vaskemaskin Helgesens gate 76	
2016	Innkjøp av brukt traktor	
2015	Utskiftning av kuldebærere i varmpumper	
2014	Felling av Goliatpoppel	
2013 - 2013	Brannslukningsapparat	etterfylling og kontroll
2012 - 2012	Rens av oljetank	Heving av kummer. Skiftet systemlås i Monrads gate 21. Utbedret elektrisk anlegg etter tilsyn.
2011 - 2011	Nye avfallsbrønner. Lys i sykkelkur.	
2010 - 2010	Nye vaskemaskiner.	Oppgradering av lekeplass.
2009 - 2009	Takrehabilitering	
2006 - 2006	ENØK-arbeider	- Utskifting av varmtvannsberedere - Montering av varmpumpeanlegg - Installering av sentralt driftskontrollanlegg
2005 - 2005	Sanering av asbest og ENØK-arbeider	ENØK-arbeider: - Utarbeiding av ENØK-rapport - Installering av energioppfølgingssystem
2004 - 2004	Oppgrad. fyrrom og kartlegging asbest	Oppgradering i fyrrommet. Kartlegging av asbest.
2003 - 2003	Oljetank, vedl. oppganger, rep. vinduer	Skiftet oljetank Oppussing av trappeoppganger Service og reparasjoner på samtlige vinduer i borettslaget
2002 - 2002	Malt karmen, nye brannslukkere	Maling av utvendige vinduskarmen Nye brannslukningsapparat og røykvarsler i trappeoppganger og leiligheter
2000 - 2002	VVS-rehabilitering og ny kjøkkenstamme	VVS rehabilitering, utskiftning av vertikal kjøkkenstamme i H 78 Utskifting rør og felles vann og avløpsstammer. Innkassing av inspeksjonsluke av alle vertikale rør. Membran, påstøp, varmekabel og flislegging av vegger og vindussmug og nedsenket himling.
1998 - 1999	Oppgradering antenneanlegg	
1997 - 1998	Delrehabilitering bad	
1996 - 1996	Nye dører	Nye entrédører til samtlige leiligheter, nye kjeller- og loftsdører
1995 - 1995	Takutbedr., asfalt, automatisert vaskeri	Takutbedringer, renner og nedløp. Asfaltering uteanlegg.



1994 - 1994	Skiftet elektrisk anlegg	Vaskerier omlagt til automatisk styring Skiftet alt elektrisk anlegg i leiligheter og fellesrom
1993 - 1993	Ny traktor og ny motor i fryseriet	Anskaffet traktor, ny motor i fryseriet
1991 - 1991	Festet tomteareal ble eiertomt	
1990 - 1990	Nye balkonger	
1989 - 1989	Stoppekraner og ny utebelysning	Utskifting alle stoppekraner, ny utebelysning.
1988 - 1988	Nye inngangspartier med dørtelefoner	
1986 - 1987	Utskifting vinduer	



Sak 4

## **Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 131 000. Honoraret gjelder for styrets medlemmer unntatt leder da styrets leder er eksternt engasjert med et avtalefestet kontraktsbeløp. Styrets honorar gjelder for perioden styret ble valgt på ordinær generalforsamling i fjor og frem til i dag.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2020/21 settes til kr 131 000.



Sak 5

**Fastsettelse av honorar til borettslagets valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.



Sak 6

## **Prøveordning gassgrill på balkongene**

**Forslag fremmet av:** Mink Chan leilighet 351, Helgesens gate 78 F

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Borettslaget har leiligheter med balkonger i forskjellige størrelser. Balkongene i H78 samt hjørnebalkongene i 76 er noe større enn de andre blokkene. Betjening av gassgrill på en fornuftig måte vil dermed være sikrere enn i mindre balkonger.

Jeg vil derfor fremme et forslag om å ha en prøveperiode frem til neste generalforsamling om bruk av gassgrill i balkongene i Helgesens gate 78 samt hjørnebalkongene i 76. Styret kartlegger i prøveperioden om dette skaper sjenanse for naboene. Generalforsamlingen vedtar om ordningen blir permanent i 2022.

**Forslag til vedtak:**

Det vedtas en prøveperiode over bruk av gassgrill i balkongene i Helgesens gate 78 samt hjørnebalkongene i 76 frem til neste generalforsamling. Styret kartlegger i prøveperioden om dette skaper sjenanse for naboene. Generalforsamlingen vedtar om ordningen blir permanent i 2022.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til forslaget men foreslår at prøveperioden skal gjelde for alle andeler i borettslaget som har balkong. Styret kartlegger i prøveperioden om dette skaper sjenanse for naboene. Generalforsamlingen vedtar om ordningen blir permanent i 2022.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling til forslaget godkjennes.



Sak 7

## **Oppgradering lekearealet mellom Helgesens gate 76 og 78**

**Forslag fremmet av:** Cathrine Orkelbog, leilighet 350, Helgesens gate 78 F

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg har et forslag som jeg ønsker behandlet på generalforsamlingen.

Jeg foreslår at borettslaget snarest oppgraderer og utvidet lekearealet mellom 78 og 76. Området er nedslitt og trenger nye apparater samt å bli utvidet, da det etter hvert har kommet mange barn i borettslaget.

Forslag til styrets innstilling:

### **Styrets innstilling**

Styret er positive at lekeplassen blir oppgradert men ber om generalforsamlingens tilslutning for at dette kan sees i sammenheng med vedlikeholdsrapporten som er under utarbeidelse av OBOS Prosjekt.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt kontrakt for ekstern styreleder perioden 2021-2022.

### Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder, 1 år: Carl Fredrik Arntzen Åsveien 18 D

Styremedlemmer, 2 år:

Styremedlem: Anders Borg Helgesens gate 78 E

Styremedlem: Jostein Fladby Helgesens gate 78 D

Varamedlemmer, 1 år:

1. varamedlem: Stine Haugland Helgesens gate 78 D

2. varamedlem: Daniel Gauslaa Helgesens gate 78 A

3. varamedlem: Gunvor Annette Hesla-Halvorsen Helgesens gate 78 D

4. varamedlem: Andreas Paulsen Aas Monrads gate 21 C

Valgkomiteen, 1 år:

Marianne Bain Helgesens gate 76 B

Thuy Gia Nguyen Helgesens Gate 76 A

Hennika Marie Eriksen Helgesens Gate 76 A

På vegne av valgkomiteen,

Hanne Evensen og Thuy Gia Nguyen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Carl Fredrik Arntzen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anders Borg**

**Jostein Fladby**



**Valg av 4 Varamedlem** Velges for 1 år

**Andreas Paulsen Aas**

**Daniel Gauslaa**

**Gunvor Annette Hesla-Halvorsen**

**Stine Haugland**

**Vedlegg**

1. Tøyen 2 Borettslag - Ekstern styreleder [2021 - 2022].pdf



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Tøyen 2 Borettslag org nr 948 318 067 og Fornebu Forvaltning AS org nr 993 773 361 er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Tøyen 2 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2021 (dvs til våren 2022). Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for et år av gangen. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på seks måneder, dog slik at oppsigelse fra Tøyen 2 Borettslag side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Fornebu Forvaltning AS, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

### §2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Tøyen 2 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling. Antall styremøter tar utgangspunkt i Borettslagets nåværende aktivitet.
- utarbeidelse av Borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det årlig blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Tøyen 2 Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser.

Tøyen 2 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Tøyen 2 Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 170 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret i perioden utbetales med en 1/12 i perioden juni 2021 – mai 2022

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinære generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Tøyen 2 Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 900 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følger av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fornebu Forvaltning AS

\_\_\_\_\_  
Tøyen 2 Borettslag



Sak 9

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling med vara**

**Innstilling**

Styret foreslår Eleni Canameti som delegert og Jostein Fladby som vara

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Eleni Canameti**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Jostein Fladby**



Sak 10

### **Valg av valgkomite**

#### **Innstilling**

Det foreslås Marianne Bain, Hennika Marie Eriksen og Thy Gia Nguyen som valgkomité.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem** Velges for 1 år

**Hennika Marie Eriksen**

**Marianne Bain**

**Thuy Gia Nguyen**



## 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 innkreving 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: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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