



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 268 042
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TITTUT BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 143 482	1 178 230
Sum inntekter		1 143 482	1 178 230
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 857	37 857
Annen driftskostnad		5 723 490	618 845
Sum kostnader		5 806 987	702 342
Driftsresultat		-4 663 505	475 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 306	13 245
Sum finansinntekter		16 306	13 245
Annen finanskostnad		152 699	57 887
Sum finanskostnader		152 699	57 887
Netto finans		-136 393	-44 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 799 898	431 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 799 898	431 246
Årsresultat		-4 799 898	431 246
Totalresultat		-4 799 898	431 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 799 898	431 246
Sum overføringer og disponeringer		-4 799 898	431 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 728 897	1 728 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		161 432	199 289
Sum varige driftsmidler		1 890 329	1 928 186
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		1 911 878	1 928 186
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	44 095
Sum fordringer		10 000	44 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 958	775 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 958	775 809
Sum omløpsmidler		777 958	819 905
SUM EIENDELER		2 689 835	2 748 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 969 509	169 611
Sum opptjent egenkapital		-4 969 509	-169 611
Sum egenkapital		-4 967 509	-167 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 506 114	2 754 224
Øvrig langsiktig gjeld		149 442	128 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 655 556	2 882 224
Sum langsiktig gjeld		7 655 556	2 882 224
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 789	325
Leverandørgjeld			33 152
Sum kortsiktig gjeld		1 789	33 477
Sum gjeld		7 657 345	2 915 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 689 835	2 748 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388857

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 268 042
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TITUT BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 950 268 042
TITTEL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 143 482	1 178 230
Sum inntekter		1 143 482	1 178 230
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 857	37 857
Annen driftskostnad		5 723 490	618 845
Sum kostnader		5 806 987	702 342
Driftsresultat		-4 663 505	475 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 306	13 245
Sum finansinntekter		16 306	13 245
Annen finanskostnad		152 699	57 887
Sum finanskostnader		152 699	57 887
Netto finans		-136 393	-44 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 799 898	431 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 799 898	431 246
Årsresultat		-4 799 898	431 246
Totalresultat		-4 799 898	431 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 799 898	431 246
Sum overføringer og disponeringer		-4 799 898	431 246



Organisasjonsnr: 950 268 042
TITTUT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 728 897	1 728 897
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		161 432	199 289
Sum varige driftsmidler		1 890 329	1 928 186
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		1 911 878	1 928 186
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	44 095
Sum fordringer		10 000	44 095
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 958	775 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 958	775 809
Sum omløpsmidler		777 958	819 905
SUM EIENDELER		2 689 835	2 748 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 969 509	169 611
Sum opptjent egenkapital	-4 969 509	-169 611
Sum egenkapital	-4 967 509	-167 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 506 114	2 754 224
Øvrig langsiktig gjeld	149 442	128 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 655 556	2 882 224
Sum langsiktig gjeld	7 655 556	2 882 224
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 789	325
Leverandørgjeld		33 152
Sum kortsiktig gjeld	1 789	33 477
Sum gjeld	7 657 345	2 915 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 689 835	2 748 091



Organisasjonsnr: 950 268 042
TITTUT 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 2023

Tittut Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 113





Velkommen til årsmøte i Tittut 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:

2. mai 2023 kl. 18:00, Tveita senter, 3. etasje..

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. Innkommet forslag angående inngang kjeller.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Tittut 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styret foreslår rådgiver fra OBOS som møteleder

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 foreslås rådgiver fra OBOS. Valg av protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0113 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000



Sak 7

Innkommet forslag angående inngang kjeller.

Forslag fremmet av:

Khalid Gill, Grenda 1 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling

Ber om at det gis tillatelse til å lage egen inngang til kjeller fra utside av hus.

Vil gjøre det praktisk med tilgang til kjeller via egen inngang og lettere tilgjengelig for bod/er nede og lette stable bort ting til vinteren.

Vi leier jo ut rom i kjeller også og har bod nede og det hadde selvfølgelig vært mye bedre med en slik inngang nede.

Er tidligere tatt opp for noen år siden og ønsker dette tatt opp på nytt.

Arbeidet med utgraving og drenering vil bli utført etter gjeldende regler og medfører ikke økte vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne kjellerinngang med forbehold om at dette blir godkjent av plan og bygg.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjent.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Khalid F. Gill
- Tone Helen Bjerke

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Lene Sandkvist

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ann Therese Lier
- Kristin Flatmoen

Vedlegg

1. 0113 Valgkomiteens Innstilling 2023.pdf



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristin Flatmoen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Må velges på generalforsamlingen

Sak 10

Valg av valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- 1. Må velges under generalforsamlingen
- 2. Må velges under generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astri Leonore Makita	Tittutgrenda 7 B
Nestleder	David Velten	Tittutveien 1
Styremedlem	Fatima Azagouagh	Tittutgrenda 9
Varamedlem	Khalid F Gill	Tittutgrenda 1 A
Varamedlem	Lene Sandkvist	Tittutveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Lene Sandkvist		Tittutveien 5
Varadelegert		
Kristin Susan Flatmoen		Tittutveien 7

Valgkomiteen

Tone Helen Bjerke	Tittutgrenda 1 B
Lars Flatmoen	Tittutveien 7

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tittut@styrerommet.no.
Du kan også komme i direkte kontakt med styremedlemmene.
For mer informasjon, se Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tittut Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.
Tittut Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950268042, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 72

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Tittut Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022/2023

Det ble organisert dugnad hvor Tittutgrenda ble feiet og fellesplenene raket. Vi fikk god hjelp av løv blåsing av beboere i borettslaget som lettet arbeidet.

Styret, med varamedlemmer, har hatt mye arbeid med bytte av bordkledning for alle husene i borettslaget. Dette har tatt mye tid og har gjort at vi ikke har hatt så mange styremøter for å diskutere andre ting. Kommunikasjonen har foregått i møter, men også mye digitalt for kjappe avklaringer.

I tillegg har vi håndtert små og store henvendelser fra beboerne. En del låser på hoveddører har måttet blitt byttet og noen rør har gått tett og trengt spyling. Vi må i 2023 ta en gjennomgang av rørene for å se om noen trenger utbedring før vi får større skader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene viser kr 1 143 482 og er kr 8 482 høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene viser kr 5 806 987 og er høyere enn budsjettet. Dette skyldes drift og vedlikehold. Se note 8 i regnskapet.

Finanskostnader viser kr 152 699 og er høyere enn budsjettet. Dette skyldes at rentene er økt samt at borettslaget har tatt opp nytt lån på kr 5 000 000 for å dekke det større vedlikeholdsprosjektet.

Resultat

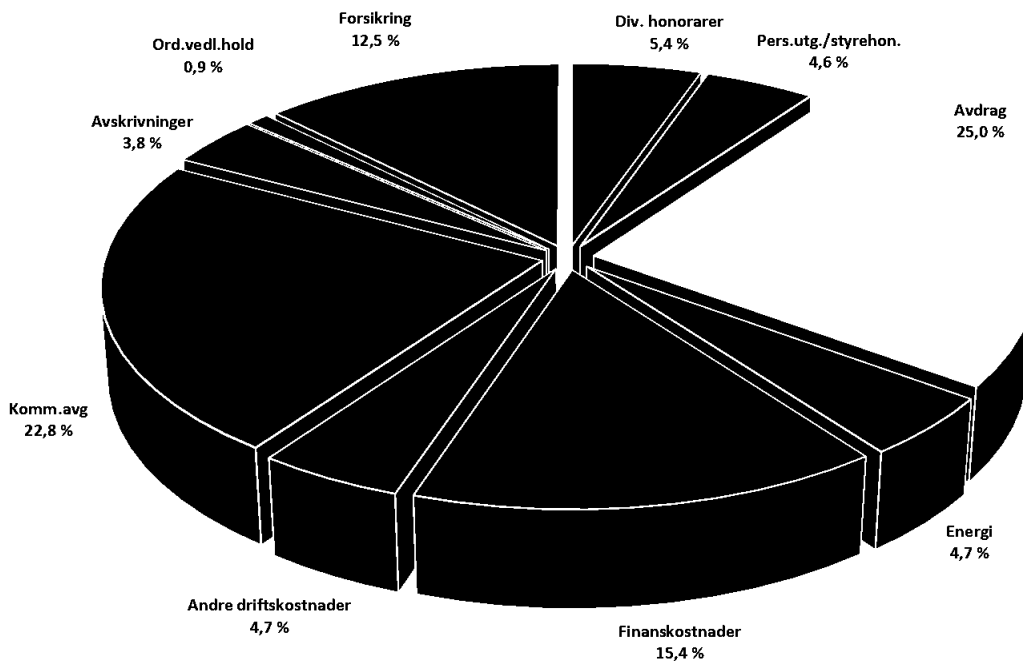
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

Tittut Borettslag

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022. Større vedlikehold kr 5 216 779 er ikke tatt med i diagrammet kun generelt vedlikehold.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 360 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tittut Borettslag.

Lån

Tittut Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.

Lån 1 Lånenummer: 9820 759 9603 Opprinnelig 2017 på kr 1 122 221 inkludert ny låneramme 500 000. Rente 4,35 %. Forventes nedbetalt 30.09.25

Lån 2 Lånenummer: 9820 764 1367 Opprinnelig 2017 på kr 2 967 186 Refinansiert og utvidet lånerammen i 2017 med 1 000 000 fra Eika til OBOS-banken etter vedtak på ordinær generalforsamling den 20.4.2017. Totalt nytt lån kr 2 967 186. Rente 4,35 %. Forventes nedbetalt 30.05.37.

Lån 3 Lånenummer: 9820 804 0308 Opprinnelig 2022 på kr 5 000 000 Dette lånet skal dekke vedlikeholdsprosjektet i 2022. Rente 4,35 %. Nedbetalingstid 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har fra 1.1.2023 økt med 4 % ekskl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tittut Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tittut Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2 av 26 OI 13 Årsrapport for 2022.pdf



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 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>.

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TITTUT BORETTSLAG ORG.NR. 950 268 042, KUNDENR. 113

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	786 427	533 425	786 427	776 169
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 799 898	431 246	153 000	-94 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 37 857	37 857	38 000	38 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 5 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16 -248 110	-216 101	-220 000	-284 000
Innsk. øremerk. bankkto	-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-10 258	253 002	-29 000	-340 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	776 169	786 428	757 427	436 169
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	777 958	819 905		
Kortsiktig gjeld	-1 789	-33 477		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	776 169	786 428		



Tittut Borettslag

TITTUT BORETTSLAG ORG.NR. 950 268 042, KUNDENR. 113

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 127 382	1 134 876	1 135 000	1 300 000
Andre inntekter	3	16 100	43 354	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 143 482	1 178 230	1 135 000	1 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	14	-37 857	-37 857	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 465	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-37 945	-37 020	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-4 298	-89 607	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-5 225 878	-68 137	-330 000	-360 000
Forsikringer		-124 085	-110 091	-124 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-226 236	-217 015	-223 000	-268 000
Energi		-47 040	-46 134	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-47 009	-41 377	-69 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 806 987	-702 342	-934 000	-1 020 000
DRIFTSRESULTAT		-4 663 505	475 888	201 000	280 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 306	13 245	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-152 699	-57 887	-53 000	-379 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-136 393	-44 642	-48 000	-374 000
ÅRSRESULTAT		-4 799 898	431 246	153 000	-94 000
Overføringer:					
Udekket tap		-4 799 898	0		
Reduksjon udekket tap		0	431 246		



Tittut Borettslag

TITTUT BORETTSLAG ORG.NR. 950 268 042, KUNDENR. 113

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 304 234	1 304 234
Tomt		424 663	424 663
Andre varige driftsmidler	14	161 432	199 289
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 911 878	1 928 186
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	44 095
Driftskonto OBOS-banken		700 989	375 259
Sparekonto OBOS-banken		66 969	400 551
SUM OMLØPSMIDLER		777 958	819 095
SUM EIENDELER		2 689 835	2 748 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-4 969 509	-169 611
SUM EGENKAPITAL		-4 967 509	-167 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 506 114	2 754 224
Borettsinnskudd	17	128 000	128 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 655 556	2 882 224
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	33 152
Påløpte renter		1 789	325
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 789	33 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 689 835	2 748 091
Pantstillelse	19	9 302 500	4 302 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. februar 2023
Styret i Tittut Borettslag

Astri Leonore Makita /s/

Fatima Azagouagh /s/

David Velten /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	918 120
Garasjepakke	85 800
Garasje tillegg	61 958
Leietillegg påbygg	39 348
Garasje	21 600
Eiendomsskatt	556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 127 382

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nedbetaling garasje	16 100
SUM ANDRE INNETEKTER	16 100



Tittut Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-4 298
SUM KONSULENTHONORAR	-4 298

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør Bygg Drømmen AS	-5 216 779
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 216 779
Drift/vedlikehold VVS	-8 298
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-622
Kostnader dugnader	-179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 225 878

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-561
Vann- og avløpsavgift	-126 975
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-94 639
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 236



Tittut Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 050
Container	-7 225
Snørydding	-35 203
Andre fremmede tjenester	-557
Andre kontorkostnader	-904
Bank- og kortgebyr	-2 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 009

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 275
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 997
SUM FINANSINNTEKTER	16 306

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 614
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 193
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 892
SUM FINANSKOSTNADER	-152 699

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1948	891 600
Oppskrevet 1972	412 634
SUM BYGNINGER	1 304 234

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.122/bnr.72

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)	
Tilgang 1984	10 000
	10 000
Teknisk anlegg, garasje	
Tilgang 2017	378 574
Avskrevet tidligere	-189 285
Avskrevet i år	-37 857
	151 432
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	161 432
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-37 857



Tittut Borettslag

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

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-1 122 221	
Nedbetalt tidligere	816 475	
Nedbetalt i år	81 540	
		-224 206

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 967 186	
Nedbetalt tidligere	518 708	
Nedbetalt i år	128 119	
		-2 320 359

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 000 000	
Nedbetalt i år	-4 961 549	
		-4 961 549

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 506 114**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-128 000
------------------	----------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-128 000**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-21 442**



Tittut Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 000
Pantelån	7 506 114
TOTALT	7 634 114

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 304 234
Tomt	424 663
TOTALT	1 728 897



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 66544648. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Byttet bordkledning på alle hus. Isolasjon rundt vindu samt ny vindspærre på alle hus. Utbedret balkonger.	
2018	Asfaltering	Foran garasje
2017 - 2019	Utskifting av garasjene	Videre arbeider: Tittuveien 3 - Rørarbeid (2017) utbygge av kloakkrør - utvendig (2017)
2015	Vedlikehold	bytte av 2 terrasser Drenering - Tittutveien 1 Reparasjon 2 terrasser Pusset opp grunnmur rundt alle bygg
2014	Vedlikehold	Panelbytte på noen bygg og maling.
2013	Bytte av kranene	
2012	Vedlikehold	Asfalt 30 kvm i start av Tittutgrenda. Innkjøp av 20 avfuktere og utplassering i alle boenheter. Rens av avløp i alle boenheter, sjekk av hovedkraner.
2012	Rehabilitering av terrasse, Tittutv 7B	
2011	Vedlikehold	Rensing av takrenner, felling av trær og brannpakke.
2010	Vinduer og utgangsdører	Utskifting av samtlige vinduer og utgangsdører.
2007	Maling av hus. Delvis panelutsifting.	
2002	Totalrehabilitering av el-anlegget.	
2001	Asfaltering (snuplass og foran garasjer)	
2000	Borettslagets bygninger og grunnmurer malt.	
1999	Asfaltering. Utbedring av gjerde.	
1994	Utskifting stoppekraner.	
1992 - 1993	Borettslagets bygninger og garasjer malt.	



Innstilling fra valgkomiteen for representanter som ønsker å stille til styreverv i Tittut Borettslag for kommende periode.

Valgkomiteen har som oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets ordinære generalforsamling som avholdes 25. april 2023.

Valgkomiteen har følgende innstillinger:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Til valg	Innstilling til styremedlem.	
	Navn	Adresse
Nestleder	Khalid F Gill	Tittutgrenda 1A
Nestleder	Tone Helen Bjerke	Tittutgrenda 1B
Styremedlem	Lene Sandkvist	Tittutveien 5

B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år:

Til valg	Innstilling til varamedlem.	
	Navn	Adresse
Varamedlem	Ann Therese Lier	Tittutgrenda 5A
Varamedlem	Kristin Flatmoen	Tittutveien 7

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år:

Til valg	Innstilling til delegert og vara delegert til OBOS generalforsamling.	
	Navn	Adresse
Delegert til OBOS	Kristin Flatmoen	Tittutveien 7
Vara delegert til OBOS	<i>Må velges under generalforsamling^{*)}</i>	

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år:

Til valg	Jeg melder min interesse til å stille til valg som varamedlem	
	Navn	Adresse
Valgkomiteen	<i>Må velges under generalforsamling^{*)}</i>	
Valgkomiteen	<i>Må velges under generalforsamling^{*)}</i>	

^{*) Ikke mottatt innspill, og må av den grunn velges under ordinær generalforsamling den 25. april 2023.}

Vennlig hilsen Valgkomiteen:

Tone Helen Bjerke, Tittutgrenda 1B, Tlf.: 479 10944

Lars Flatmoen, Tittutveien 7, Tlf.: 959 39923

Dato: 31.01.2023



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

Selskapsnummer: 113 **Selskapsnavn:** Tittut Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.