



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 347 337	7 316 686
Sum inntekter		7 347 337	7 316 686
Kostnader			
Lønnskostnad		360 544	343 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 135	21 137
Annen driftskostnad		6 563 174	5 834 097
Sum kostnader		6 944 853	6 198 892
Driftsresultat		402 484	1 117 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 768	6 294
Sum finansinntekter		25 768	6 294
Annen finanskostnad		213 154	155 477
Sum finanskostnader		213 154	155 477
Netto finans		-187 386	-149 183
Ordinært resultat før skattekostnad		215 098	968 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		215 098	968 611
Årsresultat		215 098	968 611
Totalresultat		215 098	968 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		215 098	968 611
Sum overføringer og disponeringer		215 098	968 611



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		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 098	35 232
Sum varige driftsmidler		9 528 830	9 549 965
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		181 013	
Sum finansielle anleggsmidler		181 013	0
Sum anleggsmidler		9 709 842	9 549 965
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		223 495	163 149
Sum fordringer		223 495	163 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 219	4 196 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 219	4 196 035
Sum omløpsmidler		3 291 714	4 359 184
SUM EIENDELER		13 001 557	13 909 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 800
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		808 734	595 287
Sum opptjent egenkapital		808 734	595 287
Sum egenkapital		825 634	612 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 763 336	12 336 745
Øvrig langsiktig gjeld		406 311	223 200
Sum annen langsiktig gjeld		11 169 647	12 559 945
Sum langsiktig gjeld		11 169 647	12 559 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 836	125 886
Leverandørgjeld		849 706	593 603
Skyldige offentlige avgifter		16 650	16 177
Annen kortsiktig gjeld		83	1 450
Sum kortsiktig gjeld		1 006 276	737 117
Sum gjeld		12 175 922	13 297 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 001 557	13 909 148



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517878

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 347 337	7 316 686
Sum inntekter		7 347 337	7 316 686
Kostnader			
Lønnskostnad		360 544	343 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 135	21 137
Annen driftskostnad		6 563 174	5 834 097
Sum kostnader		6 944 853	6 198 892
Driftsresultat		402 484	1 117 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 768	6 294
Sum finansinntekter		25 768	6 294
Annen finanskostnad		213 154	155 477
Sum finanskostnader		213 154	155 477
Netto finans		-187 386	-149 183
Ordinært resultat før skattekostnad		215 098	968 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		215 098	968 611
Årsresultat		215 098	968 611
Totalresultat		215 098	968 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		215 098	968 611
Sum overføringer og disponeringer		215 098	968 611



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

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		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 098	35 232
Sum varige driftsmidler		9 528 830	9 549 965
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		181 013	
Sum finansielle anleggsmidler		181 013	0
Sum anleggsmidler		9 709 842	9 549 965
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		223 495	163 149
Sum fordringer		223 495	163 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 219	4 196 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 068 219	4 196 035
Sum omløpsmidler		3 291 714	4 359 184
SUM EIENDELER		13 001 557	13 909 148
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 800



Sum innskutt egenkapital	16 900	16 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	808 734	595 287
Sum opptjent egenkapital	808 734	595 287
Sum egenkapital	825 634	612 087
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 763 336	12 336 745
Øvrig langsiktig gjeld	406 311	223 200
Sum annen langsiktig gjeld	11 169 647	12 559 945
Sum langsiktig gjeld	11 169 647	12 559 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	139 836	125 886
Leverandørgjeld	849 706	593 603
Skyldige offentlige avgifter	16 650	16 177
Annen kortsiktig gjeld	83	1 450
Sum kortsiktig gjeld	1 006 276	737 117
Sum gjeld	12 175 922	13 297 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 001 557	13 909 148



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

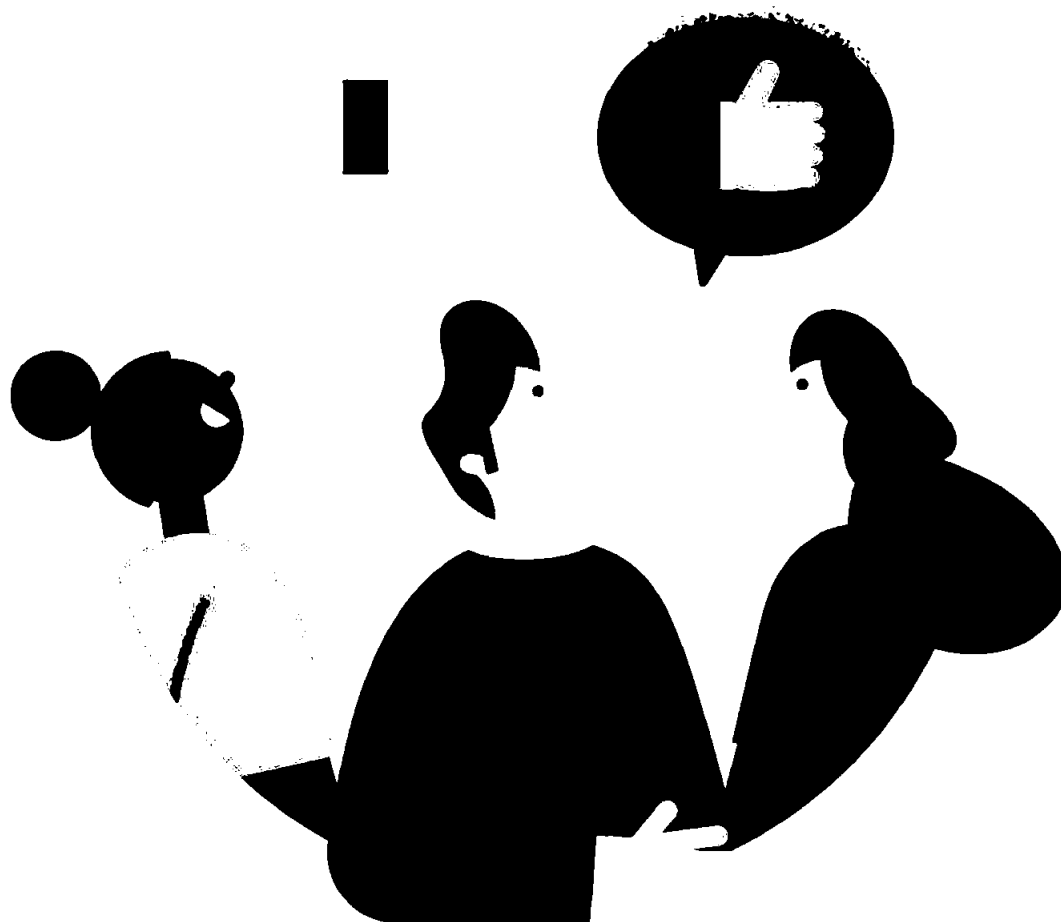
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

0028 Tøyen II Borettslag





Til andelseierne i Tøyen II Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 12. juni 2023 kl. 18.00 i Helgesens gate 78 D.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tøyen II Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Tøyen II Borettslag
avholdes mandag 12. juni 2023 kl. 18.00 i Helgesensgate 78 D.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomité

4. FORSLAG TIL BEHANDLING

- A) Etablering av felles brannvarsling- og nødløslanlegg i borettslaget
- B) Bruk av gassgrill på borettslagets balkonger
- C) Opptak av lån til bygging av balkonger til andeler i første etasje HG76
Innkomne forslag er på side 21 og 22.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 26. april 2023
Styret i Tøyen II Borettslag

Carl Fredrik Arntzen Anders Hasås Borg Jostein Fladby Stian Sletaker

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Anders Hasås Borg	Hans Barliens gate 1 F
Styremedlem	Jostein Fladby	Helgesens gate 78 D
Styremedlem	Stian Sletaker	Helgesens gate 76 D
Varamedlem	Andreas Paulsen Aas	Monrads gate 21 C
Varamedlem	Vera Marianne Bain	Helgesens gate 76 B
Varamedlem	Daniel Gauslaa	Helgesens gate 78 A
Varamedlem	Gunvor Annette Hesla-Halvorsen	Helgesens gate 78 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anders Hasås Borg Hans Barliens gate 1 F

Varadelegert

Jostein Fladby Helgesens gate 78 D

Valgkomiteen

Ingrid Berg Helgesens gate 76 B

Generelle opplysninger om Tøyen II Borettslag

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter. Tøyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318067, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Borettslagets gårds- og bruksnummer er 229/25, 26 og 89.

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1991.

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.

Tøyen II 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.

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.

Driftskostnadene er kr 564 697 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak avvik på energi og fyring.

Finanskostnader er kr 70 154 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak renteøkninger.

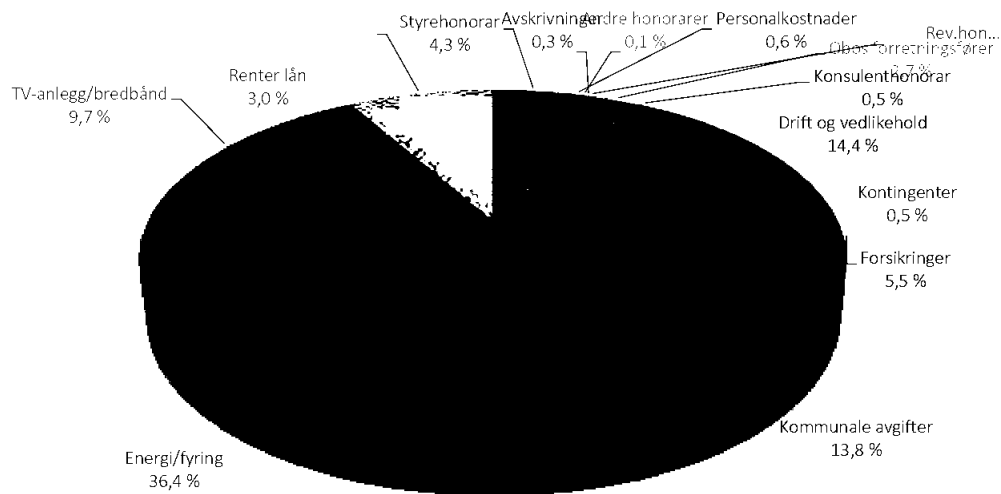
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Diagramoversikt over borettslagets driftskostnader 2022 (tall i prosent)



Tabell utvikling kostnader kommunale avgifter Tøyen 2 Borettslag perioden 2017 – 2022

For de siste seks årene så har borettslagets kommunale avgifter til Oslo kommune økt med nesten 25 %. Borettslaget må også ta høyde for at disse vil øke i takt med den oppgraderingen som gjøres av vann- og avløpsnett i kommunen samt arbeidet med å sikre fremtidig vannleveranse til kommunens innbyggere.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vann og avløpsavgift	462 161	485 240	531 211	587 018	595 909	634 502
Renovasjonsavgift	277 491	306 350	333 308	348 861	352 127	355 648
Feieavgift	3 660	3 421	3 421	3 158	428	428
Sum kommunale avgifter	743 321	795 011	867 940	938 816	948 464	990 578
Prosentvis endring		6,5 %	8,4 %	7,5 %	1,0 %	4,2 %

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fjernvarme				533 458	1 468 116	856 037	2 178 432	2 453 856
Olje	1 071 721	1 015 034	1 501 853	957 741				
Total	1 071 721	1 015 034	1 501 853	1 491 199	1 486 116	856 037	2 178 432	2 453 856

Totale driftskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2015 – 2022 (eks. rentekostnader)

Borettslaget har i perioden fra 2015 – 2022 hatt et relativt stabilt nivå av løpende drift og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Endringen fra i 2021 til 2022 utgjør ca 11 % noe som også gjenspeiler økningen av felleskostnadene som er gjort 1. februar i år.

Årstall	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tot.drift kostn.	5 545 480	4 689 207	5 642 047	5 932 644	5 012 445	4 810 904	6 198 892	6 944 853

Felleskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2015 – 2022

Under følger en oversikt over nivået borettslagets felleskostnader har vært siden 2015 og fra til utgangen av fjoråret.

Årstall	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Felleskostnader	7 124 628	7 124 628	7 124 628	7 149 796	7 311 336	7 314 936	7 314 936	7 345 536



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Budsjettallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet på side 12.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 800 000 til normal drift av borettslagets bygningsmasse. Rehabilitering (ref vedtak i fjorårets generalforsamling er ikke tatt med i budsjettet tallene per dags dato ikke foreligger).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen II Borettslag. Den reelle premieendringen for borettslaget er på kr 46 204.

Lån

Tøyen II Borettslag har tre lån i Husbanken og to lån i OBOS boligkreditt.

Lånene i Husbanken har halvårlige terminer, flytende rente per 24.04.2023 er på 2,77 % og vil være innfridd henholdsvis i 2027 (to lån) og medio 2028 (et lån).

Lånene i OBOS Boligkreditt har månedlige terminer, flytende rente per 24.04.2023 på 4,65 % og vil være innfridd henholdsvis 2034 og 2043.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2 % i henhold til brev til styret av 30.11.2022. Medlemskontingenten til OBOS er fortsatt kr 200 pr. andelsleilighet også for 2023.

Styrehonorar

Da borettslaget har ekstern styreleder så er styreleders honorar ivaretatt i egen avtale som ble godkjent i generalforsamlingen i 2022 og som for 2023 vil utgjøre kr 181 000.

I år så foreslår styret et honorar til styrets øvrige medlemmer på kr 195 000. Om generalforsamlingen godtar dette forslaget så vil det for 2023 bli kostnadsført kr 376 000 i styrehonorar.



Tøyen II Borettslag

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 15 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tøyen II 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 03. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET TØYEN II 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 622 067	2 790 212	3 622 067	2 285 439
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		215 098	968 611	828 844	1 187 468
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 135	21 137	20 000	0
Salg av kjellerrom		0	1 439 050	0	0
Overført egenkapital	22	-1 650	0	0	0
Endring andelskapital		100	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	114 651	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 688 060	-1 596 943	-1 617 000	-1 593 000
Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd	17	3 000	0	0	0
Innskudd øremerket bankkonto		-902	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 336 628	831 855	-768 156	-405 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 285 439	3 622 067	2 853 911	1 879 907
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 291 714	4 359 184		
Kortsiktig gjeld		-1 006 276	-737 117		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 285 439	3 622 067		



BORETTSLAGET TØYEN II RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 345 536	7 314 936	7 351 000	8 392 000
Andre inntekter	3	1 801	1 750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 347 337	7 316 686	7 351 000	8 392 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 544	-42 469	-44 556	-40 432
Styrehonorar	5	-310 000	-295 189	-310 000	-376 000
Avskrivninger	15	-21 135	-21 137	-20 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-9 045	-8 000	-11 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-190 880	-186 225	-191 000	-200 400
Konsulenthonorar	7	-32 606	-310 453	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-1 030 198	-388 740	-1 000 000	-800 000
Forsikringer		-393 233	-337 155	-393 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-990 578	-948 464	-978 000	-1 128 900
Energi/fyring	10	-2 605 189	-2 453 997	-2 070 000	-2 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-697 075	-630 340	-655 000	-740 000
Andre driftskostnader	11	-578 191	-536 078	-661 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 944 853	-6 198 892	-6 380 156	-6 816 532
DRIFTSRESULTAT		402 484	1 117 794	970 844	1 575 468
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 768	6 294	1 000	0
Finanskostnader	13	-213 154	-155 477	-143 000	-388 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-187 386	-149 183	-142 000	-388 000
ÅRSRESULTAT		215 098	968 611	828 844	1 187 468
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		215 098			



Tøyen II Borettslag

BORETTSLAGET TØYEN II BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 979 302	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	14 098	35 233
Miljøbankkonto, øremerket		181 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 709 842	9 549 965
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		223 495	163 149
Driftskonto OBOS-banken		783 361	285 125
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 540	12 182
Sparekonto OBOS-banken		2 272 318	3 898 728
SUM OMLØPSMIDLER		3 291 714	4 359 184
SUM EIENDELER		13 001 557	13 909 148
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 x 100		16 900	16 800
Opptjent egenkapital	22	808 734	595 287
SUM EGENKAPITAL		825 634	612 087
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 763 336	12 336 745
Borettsinnskudd	17	226 200	223 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	180 111	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 169 647	12 559 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		849 706	593 603
Skyldige offentlige avgifter	19	16 650	16 177
Påløpte renter		11 392	5 633
Påløpte avdrag		128 444	120 253
Annen kortsiktig gjeld	20	83	1 450
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 006 276	737 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 001 557	13 909 148
Pantstillelse	21	32 172 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0



Tøyen II Borettslag

Oslo, 26. april 2023
Styret i Tøyen II Borettslag

Carl Fredrik Arntzen/s/

Anders Hasås Borg/s/

Jostein Fladby/s/

Stian Sletaker/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 169 976
Lokaler	9 600
Trappevask	171 360
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 350 936

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-4 500
Lokaler	-900
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 345 536

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler, bombrikke, portåpner	700
Utleie	1 100
Korreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1 801



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 544
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 544

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 310 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-9 133
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 500
Andre konsulentonorarer	-6 973
SUM KONSULENTHONORAR	-32 606

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-547 180
Drift/vedlikehold VVS	-95 239
Drift/vedlikehold elektro	-42 374
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 643
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 059
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 704
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 030 198

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-634 502
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-355 648
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-990 578

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-151 333
Fjernvarme	-2 453 856
SUM ENERGI/FYRING	-2 605 189



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-48 352
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 928
Verktøy og redskaper	-10 787
Driftsmateriell	-11 659
Lyspærer og sikringer	-3 195
Vaktmestertjenester	-233 703
Renhold ved firmaer	-186 799
Snørydding	-10 000
Gressklipping	-33 125
Andre fremmede tjenester	-10 134
Kontor- og datarekvisita	-5 761
Trykksaker	-5 192
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 010
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-578 191

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 492
SUM FINANSINNTEKTER	25 768

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Husbanken renter/gebyr lån	-93 155
OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-119 999
SUM FINANSKOSTNADER	-213 154

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1981.

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.



Tøyen II Borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1		
Tilgang 2016	98 750	
Avskrevet tidligere	-73 474	
Avskrevet i år	-14 107	11 169
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	183 794	
Avskrevet tidligere	-183 793	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2016	49 196	
Avskrevet tidligere	-39 240	
Avskrevet i år	-7 028	2 928
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		14 098
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-21 135

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-15 000 000	
Økning i år	-47 283	
Nedbetalt tidligere	9 779 395	
Nedbetalt i år	863 283	-4 404 605
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2002	-19 670 000	
Økning i år	-15 097	
Nedbetalt tidligere	18 085 057	
Nedbetalt i år	262 315	-1 337 725
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2003	-4 400 000	
Økning i år	-13 266	
Nedbetalt tidligere	2 949 207	
Nedbetalt i år	206 735	-1 257 324



Tøyen II Borettslag

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-4 036 182	
Økning i år	-32 662	
Nedbetalt tidligere	700 230	
Nedbetalt i år	219 978	
		-3 148 636

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Økning i år	-6 343	
Nedbetalt tidligere	670 199	
Nedbetalt i år	21 098	
		-615 046

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-10 763 336**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1940	-223 200	
Økt i år	-3 000	
SUM BORETTSINNSKUDD	-226 200	

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-180 111	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-180 111	

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-12 540	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 110	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 650	

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-83	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83	



Tøyen II Borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 200
Pantelån	10 763 336
Påløpte avdrag	128 444
TOTALT	11 117 980

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

Bygninger	5 979 302
Tomt	3 535 430
TOTALT	9 514 732

NOTE: 22

EGENKAPITAL

IB fra 2021	595 287
Ny andel 169	-1 650
Årets overskudd	215 098
SUM EGENKAPITAL	808 734



FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslag A. Etablering av brannvarslingsanlegg og nødlýsanlegg

Forslagsstiller: Styret

Styret har tidligere bestilt en brannteknisk tilstandsanalyse av borettslaget. Denne avdekket at vi ikke har nok godkjente rømningsveier. Å etablere flere rømningsveier er ikke aktuelt. Alternativt er å etablere et sentralt brannvarslingsanlegg. Styret har vært i dialog med flere leverandører og landet på løsning fra selskapet Firesafe.

Tilbudet fra Firesafe betyr at:

- hver andel i borettslaget vil få montert to røykdetektorer (i to og tre-romsleiligheter vil det bli plassert én detektor i gang og en i stue) og en røykdetektor i (ett-romsleiligheter vil det bli plassert i gang)
- Anlegget er seriekoblet
- Hver oppgang vil ha et eget kontrollpanel hvor det er mulig å slå av falske alarmer.
- Anlegget blir ikke koblet til Oslo brannvesen.
- Det er mulig som tilvalg å få levert ekstra «nullstillingsknapp» i leiligheter om man har behov for dette.
- Anlegget er trådløst.
- Det monteres nødlýs i fellesareal (trappeoppganger etc)

Tilbudet fra Firesafe er på kr 2 610 000 ink mva
(brannvarslingsanlegg kr 2 050 000 og nødlýs er kr 560 000 og innebærer levering og installasjon av brannvarslingsanlegg og nødlýs)

Forslag til vedtak:

Borettslagets generalforsamling sier ja til for å inngå avtale med Firesafe for etablering av brannvarslings- og nødlýsanlegg i borettslaget.

Forslag B. Bruk av gassgrill på borettslagets balkonger

Forslagsstiller: Mink Chan, Helgesens gate 78 F

Dette har vært en prøveordning i flere år uten at dette har skapt utfordringer. Det foreslås at dette tillates permanent i borettslaget.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret er enig med forslagsstiller og mener at dette bør forankres i borettslagets husordensregel §3, bruk av uteområdene.

Forslag til vedtak:

I borettslagets husordensregel § 3 endres ordlyden fra *grilling på balkonger kan bare skje med elektrisk grill* til:

Det er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkonger. Lagring av gassbeholder må kun skje utendørs på balkongen. det er ikke lov å lagre gassbeholderen innendørs i kjellerbod eller loftsbod.



Tøyen II Borettslag

**Forslag C: Opptak av lån til bygging av balkonger til andeler i første etasje Helgesens gate 76
Forslagsstiller Ingrid Berg, Helgesens gate 76 B**

Vi ønsker å fremme forslag om at borettslaget tar opp felleislån for alle andeler i 1.etg for utbygging av balkong. Lånet skal i sin helhet dekke alle utgifter knyttet til bygging av nye balkonger for samtlige andeler i 1.etg i Helgesens gate 76.

Lånet tas opp av borettslaget, men nedbetalingen fordeles kun på andelene som får balkong og vil i sin helhet nedbetales per andel gjennom økt fellesgjeld.

Styrets kommentar til forslaget:

Det er borettslagets forretningsfører Obos som må ta stilling til om de tilbyr en løsning som forslagsstillerne ber generalforsamlingen om. Samtidig mener styret at det er rimelig at alle omkostninger knyttet til etablering av lånet blir belastet av de andelene som får ny balkong.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen sier ja til at det tas opp et eget lån for de andelene i første etasje hvor det gis anledning til å etablere ny balkong. Lånet fordeles likt på alle andelene. Alle omkostninger knyttet til lånet og fordeling av dette dekkes av andelene i første etasje i Helgesens gate 76 som får bygget ny balkong. Om det ikke gis anledning til å bygge nye balkonger så er ikke dette vedtaket gyldig.

Styret legger til grunn at dette forslaget krever 2/3 flertallskrav da dette anses som annet tiltak som går ut over vanlig forvaltning.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jostein Fladby	Helgesens gate 78 D
Mads Christian Gribbestad	Helgesens gate 78 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Carl Fredrik Arntzen (styreleder)	Åsveien 18 D
Stian Sletaker	Helgesens gate 76 D

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Andreas Paulsen Aas	Monrads gate 21 C
2. Daniel Gauslaa	Helgesens gate 78 A
3. Synnøve Hokholt Sagafoss	Helgesens gate 76 A
4. Ingrid Berg	Helgesens gate 76 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Velges i generalforsamling den 12. juni 2023

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Velges i generalforsamling den 12. juni 2023

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges i generalforsamling den 12. juni 2023

I valgkomiteen for Tøyen II Borettslag

Ingrid Berg



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt totalt ni offisielle styremøter. Det har som tidligere utover styremøtene vært utfyllende dialog både per telefon, e-post og SMS. Møtene har blitt gjennomført digitalt noe som gjør at møtedeltakelsen har vært svært god i alle møter. Det er veldig godt samarbeid internt i styret og flere oppgaver er blitt fordelt mellom medlemmene uavhengig om man er styre- eller varamedlem.

Styret kan nås på e-post toyen2@styrommet.no. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Borettslagets økonomi. Borettslagets likviditet er fortsatt god. Et godt eksempel på dette er at vi fikk etablert en total utskifting av låser og nøkler til borettslagets oppgangsdører og fellesområder som en driftskostnad. Til tross for dette og med de endringene som er i pengemarkedet så må vi dessverre forvente at kostandene i årene fremover vil bli høyere enn tidligere.

Rehabilitering. Som varslet på Vibbo tidligere så er dette tunge hjul som skal i bevegelse. Årsaken til det er at et av borettslagets bygg er på gul liste hos Byantikvaren i Oslo noe som medfører noen mindre utfordringer. Arbeidet med å sende inn rammesøknad til Oslo kommune plan- og bygningsetat er pågående og når denne forhåpentligvis blir godkjent kan arbeidet med å innhente tilbud fra ulike entreprenører begynne.

Arkitekt er optimistisk med tanke på fremdrift og når det foreligger en godkjent rammesøknad så kan styret få kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling hvor vi endelig kan konkludere med konkrete tiltak.

Brannteknisk tilstandsrapport. Styret bestilte i siste styreperiode en brannteknisk tilstandsrapport som viste at borettslaget har for få rømningsveier. Dette betyr at borettslaget må etablere en løsning som tilfredsstillir dagens krav. I lys av dette så fremmer styret et forslag til generalforsamlingen for etablering av brannvarslings- og nødlysanlegg i borettslaget.

Kartlegging av borettslagets boder. Dette er et arbeid som normalt ikke utføres så ofte i borettslag. Underveis i kartleggingen lærte styret en del om hvordan innhente best mulig informasjon om brukerne til bodene bør gjøres og det er fortsatt noen boder som er uavklarte.

Borettslagets hage og trivselsgruppe. Denne gruppa er opprettet og består av fire andelseiere i borettslaget. Gruppa er opprettet av deres initiativ og styret er i likhet som veldig mange i borettslaget veldig begeistret for det arbeidet de utfører. Styret vedtar i borettslagets driftsbudsjett at gruppen mottar midler til det utrolige arbeidet de gjør for felleskapet.

Dugnad. Det ble avholdt dugnad i borettslaget den 10. mai i år. Det ble også utført opprydding i borettslagets sykkelkur.

Solgte andeler i 2022. Det ble omsatt 15 andeler i 2022 og om tidligere år er det fordelt ganske likt på alle tre byggene, med henholdsvis fire i Monrads gate 21, seks i Helgesens gate 76 og fire i Helgesens gate 78. Helgesens gate 74 (gamle næringslokalet) ble overtatt i mai 2022.



Parsellkasser. Årets fordeling er ferdigstilt og andelseierne som har fått tildelt parsellkasse(r) har mottatt informasjon om dette på e-post. Den nye tildelingen er gjeldene fra 15. mai i år. Fordelingen av parsellkasser gjelder for to år av gangen, og neste fordeling av parsellkasser blir i 2025.

Ny avtale med Telia. Ny oppgradert avtale med Telia er bestilt og dette skulle vært på plass for lengst. Da Telia opplever stor pågang fra boligselskaper som oppgraderer sine anlegg så er forventet oppstart i borettslaget forventet etter sommeren.

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 Aktiv Vaktmesterservice AS, som kan også kontaktes på e-post vaktmester@toyen2.no eller mobil 923 31 100. De er til stede 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.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene bestilles ved henvendelse til styret. 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.

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.

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



forsikringselskapet. 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 og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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 Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tøyen II Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV/Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nytt låssystem	Iloq låssystem til alle oppgangsdører og fellesareal i borettslaget
2021	Utvidelse av antall andeler i borettslaget	Salg av tidligere utleielokalet i Monrads gate 21. Denne andelen har adresse Helgesens gate 74.
2018	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2017/18	Oppussing av oppganger	
2017	Brannvernsrunde	Sjekk av røykvarslere og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Utført av Norsk Brannvern
2016	Fellesvaskeri	Ny vaskemaskin Helgesens gate 76
2016	Innkjøp av brukt traktor	
2015	Utskiftning av kuldebærere i varmpumper	
2014	Felling av Goliatpoppel	
2013	Brannslukningsapparat	Etterfylling og kontroll
2012	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Heving av kummer.- Skiftet systemlås i Monrads gate 21.- Utbedret elektrisk anlegg etter tilsyn.- Rens av oljetank
2011	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Nye avfallsbrønner- Lys i sykkelkur
2010	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Nye vaskemaskiner- Oppgradering av lekeplass.
2009	Takrehabilitering	
2006	ENØK-arbeider	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av varmtvannsberedere- Montering av varmpumpeanlegg- Installering av sentralt driftskontrollanlegg
2005	Sanering av asbest og ENØK-arbeider	<ul style="list-style-type: none">- Utarbeiding av ENØK-rapport- Installering av energioppfølgingsystem
2004	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Oppgradering i fyrrommet.- Kartlegging av asbest.- Skiftet oljetank
2003	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Oppussing av trappeoppganger- Service og reparasjoner på samtlige vinduer i borettslaget
2002	Malt karmen, nye brannslukkere	<ul style="list-style-type: none">- Maling av utvendige vinduskarmen- Nye brannslukningsapparat og røykvarslere i trappeoppganger og leiligheter
2000/02	VVS-rehabilitering	<ul style="list-style-type: none">- VVS rehabilitering, utskiftning av vertikal kjøkkenstamme i Helgesen gate 78- Utskifting rør og felles vann og avløpsstammer.



Tøyen II Borettslag

		<ul style="list-style-type: none">- Innkassing av inspeksjonsluke av alle vertikale rør.- Membran, påstøp, varmekabel og flislegging av vegger og vindussmug og nedsenket himling.
1998/99	Oppgradering antenneanlegg	
1997/98	Delrehabilitering bad	
1996	Nye dører	Nye entrédører til samtlige leiligheter, nye kjeller- og loftsdoorer
1995	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Takutbedringer, renner og nedløp- Asfaltering uteanlegg.- Vaskerier omlagt til automatisk styring
1994	Skiftet elektrisk anlegg	Skiftet alt elektrisk anlegg i leiligheter og fellesrom
1993	Ny traktor og ny motor i fryseriet	Anskaffet traktor, ny motor i fryseriet
1991	Festet tomteareal ble eiertomt	
1990	Nye balkonger	
1989	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting alle stoppekraner- Ny utebelysning
1988	Nye inngangspartier med dørtelefoner	
1986/87	Utskifting vinduer	



**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I ORDINÆR GENERALFORSAMLING
TØYEN 2 BORETTSLAG 12. JUNI 2023**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamlingen kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Boligselskapets navn: TØYEN 2 BORETTSLAG

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)