



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 482  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986088482

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 654 453	10 471 589
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 654 453</b>	<b>10 471 589</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 755	10 752
Annen driftskostnad		1 961 946	2 087 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 132 441</b>	<b>2 349 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 522 013</b>	<b>8 121 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 857	36 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 857</b>	<b>36 840</b>
Annen finanskostnad		1 463 443	1 455 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 463 443</b>	<b>1 455 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 420 586</b>	<b>-1 418 185</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 101 427	6 703 675
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		110 021 010	110 021 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 841	17 596
Sum varige driftsmidler		110 027 851	110 038 606
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 027 851	110 038 606
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		96 951	105 258
Andre fordringer		64 519	159 560
Sum fordringer		161 470	264 818
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 681 298	1 355 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 681 298	1 355 822
Sum omløpsmidler		1 842 768	1 620 640
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 870 619</b>	<b>111 659 246</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 068 770	34 967 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 068 770</b>	<b>34 967 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 368 770</b>	<b>35 267 343</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		24 723 660	26 550 502
Øvrig langsiktig gjeld		49 704 000	49 704 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 427 660</b>	<b>76 254 502</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 427 660</b>	<b>76 254 502</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 649	7 814
Leverandørgjeld		36 013	34 382
Skyldige offentlige avgifter			8 460
Annen kortsiktig gjeld		30 527	86 745
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 189</b>	<b>137 401</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 501 849</b>	<b>76 391 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 870 619</b>	<b>111 659 246</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465418

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 088 482  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 986 088 482  
LILLE TØYEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 654 453	10 471 589
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 654 453</b>	<b>10 471 589</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 755	10 752
Annen driftskostnad		1 961 946	2 087 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 132 441</b>	<b>2 349 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 522 013</b>	<b>8 121 860</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 857	36 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 857</b>	<b>36 840</b>
Annen finanskostnad		1 463 443	1 455 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 463 443</b>	<b>1 455 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 420 586</b>	<b>-1 418 185</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 101 427	6 703 675
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>



Organisasjonsnr: 986 088 482  
LILLE TØYEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	110 021 010	110 021 010
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6 841	17 596
---	-------	--------

Sum varige driftsmidler	110 027 851	110 038 606
-------------------------	-------------	-------------

#### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler	110 027 851	110 038 606
-------------------	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	96 951	105 258
-----------------	--------	---------

Andre fordringer	64 519	159 560
------------------	--------	---------

Sum fordringer	161 470	264 818
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 681 298	1 355 822
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 681 298	1 355 822
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 842 768	1 620 640
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	111 870 619	111 659 246
---------------	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	300 000	300 000
----------------------------	---------	---------





<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	37 068 770	34 967 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>37 068 770</b>	<b>34 967 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>37 368 770</b>	<b>35 267 343</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 723 660	26 550 502
Øvrig langsiktig gjeld	49 704 000	49 704 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>74 427 660</b>	<b>76 254 502</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>74 427 660</b>	<b>76 254 502</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 649	7 814
Leverandørgjeld	36 013	34 382
Skyldige offentlige avgifter		8 460
Annen kortsiktig gjeld	30 527	86 745
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 189</b>	<b>137 401</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>74 501 849</b>	<b>76 391 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>111 870 619</b>	<b>111 659 246</b>



Organisasjonsnr: 986 088 482  
LILLE TØYEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

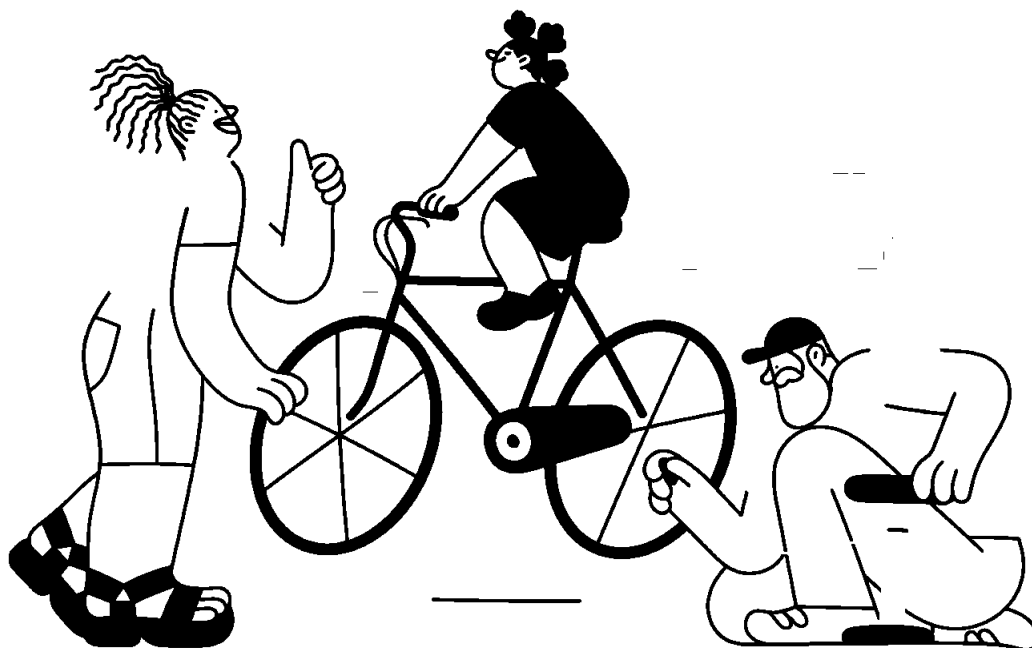
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 8158

LILLE TØYEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i LILLE TØYEN 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8158>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE TØYEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Anders Laumann Eide er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt å engasjere ekstern styreleder, se vedlagt tilbud med en årlig kostnad på kr 118 750. Resten av beløpet vil bli fordelt på de øvrige styremedlemmene.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

#### Vedlegg

2. Tilbud på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag.pdf

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Langrind Kvanvik

Til valg som styreleder stiller Marianne Langrind Kvanvik til gjenvalg som ekstern styreleder. Marianne har sittet som styreleder i de siste 2 årene, og ble valgt inn i 2023 som følge av et ønske om å profesjonalisere styret samt manglende interesse blant andelseierne. Se vedlagte tilbud fra Norsk Styrekompetanse med et årlig styrehonorar på kr. 100.000,-.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Lyseng



Hei! Jeg heter Elizabeth og har vært en del av borettslaget vårt siden 2018. Nå ønsker jeg å bidra mer aktivt til fellesskapet vårt, og stiller derfor som kandidat til styret.

Til daglig underviser jeg i norsk som andrespråk ved Oslo VO Rosenhof, og driver Centrum Yoga & Yoga i Nordmarka (siden 2009), hvor jeg tilbyr yogakurs og undervisning med fokus på både fysisk og mental helse. Jeg har en variert bakgrunn som danser, pedagog og yogalærer, og har utdanning fra KHIO, The Laban Centre i London, Norges Idrettshøgskole, samt som norsk som andrespråklærer og innen naturbasert terapeutisk arbeid ved Universitetet i Agder.

Jeg har hatt gleden av å jobbe med mennesker i ulike sammenhenger, både i skole, kultur og gjennom kurs og undervisning. Jeg er en person som trives med samarbeid, er løsningsorientert og setter pris på et godt fellesskap.

Jeg ser frem til muligheten til å bidra til et godt bomiljø og håper på tilliten til å være en del av styret i borettslaget vårt.





## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Langrind Kvanvik	Kolderups Vei 6 B
Styremedlem	Anders Laumann Eide	Dronning Ingrid's Plass 1
Styremedlem	Svein-Egil Hansen	Hellaveien 60
Varamedlem	Martine Skog Skulstad	Dronning Ingrid's Plass 3

### 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.

- Det viktigste av informasjon finner du på Vibbo. Styret har delt opp nyttig informasjon i forklarende "temaer". Det aller meste vil dere finne her. Om andelseier/ beboer ikke finner den informasjonen som søkes så ta gjerne kontakt med styret.
- Vibbo er den foretrukne kommunikasjonsformen mellom styret og andelseier/ beboer. Det kan sendes direkte meldinger til styret og beboer kan lage ett oppslag som alle registrerte medlemmer kan se og svare på.
- Vibbo finnes også forøvrig som app til smarttelefoner og styret anbefaler å laste ned denne.

### Generelle opplysninger om Lille Tøyen Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Lille Tøyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986088482, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 125

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.

Lille Tøyen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom den siste perioden har vært fokusert på å oppfylle styrets plikter og gjennomføre vedtakene besluttet på forrige årsmøte, samt ha oversikt over bygningens vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt.

Styret har etablert et godt samarbeid, og har løpende dialog om de ulike oppgaver som skal gjennomføres. Styremedlem Svein Egil Hansen har ikke deltatt i styrearbeid den siste tiden, og varamedlem Martine Skog Skulstad har vært fungerende styremedlem. Det har vært avholdt 6 styremøter, og i tillegg er det utbredt bruk av epost, telefon, samt sms for å holde hverandre orientert samt planlegge og gjennomføre ulike oppgaver og prosjekter.

Et viktig punkt for styret er HMS arbeid, og følge opp dette på en god og strukturert måte. I dette arbeidet gjør styremedlem Anders Laumann Eide en god og samvittighetsfull jobb.

I det daglige er det henvendelser fra beboerne og besvarelse av disse som krever styrets oppmerksomhet, samt følge opp løpende avtaler med ulike leverandører m.m. Styret har en god responstid på henvendelser både på Vibbo og pr. epost, og registrerer at de fleste er flinke til å bruke Vibbo som anmodet.

Styret har stort fokus på borettslagets økonomi, og vurderer løpende ulike avtaler og muligheter for å inngå nye og bedre avtaler.

## Gjennomførte oppgaver

Det har i perioden fra siste årsmøte ikke vært gjennomført noen omfattende vedlikeholdsarbeider, men det har vært en rekke mindre og nødvendige, forhold.

- Vedlikeholdsprosjekter
  - Sikring av hoveddør etter gjentatte innbruddsforsøk. Har måttet lime beslaget fast med TEK7 for så å poppe det med nagler.
  - Oppgradering av bøttekott. Her har vi fjernet utslagsvasker og blandebatterier. Det er kun bøttekottet i 1 etg. som fortsatt har vask og blandebatteri.
  - Opprydding av strømførende og signalførende kabler i underetasjen, kabler har blitt skjult og er lagt i kanaler.
  - Oppgradering av armaturer i fellesareal. Vårt borettslag har nå erstattet alle lysstoffrørarmatur med LED belysning.
  - Service på balansert ventilasjonsanlegg i alle fire kjellerleilighetene.
  - Utbedret logikkfeil i fellesvaskeriet – viste seg å være en fysisk feil. Typisk feil var at en maskin som stod ledig viste på betjeningspanelet at den var opptatt eller i bruk. En annen typisk feil var at man ikke fikk melding på sin mobiltelefon når vasken var ferdig. Etter utbedring så virker fellesvaskeriet som ønsket.
  - Knust balkongglass ble skiftet ut.
  - Opprydding i egne parkeringsplasser og ventelisten.
  - Fellesarealet på loftet har blitt brannsikret av Firesafe.
  - Etter anbefaling så er det montert ekstra markeringslys og ledelys i fellesareal (loft og kjeller).
  - Utskifting av vinduer i andelsleilighet som hadde lekkasjer. Dette ble et relativt omfattende arbeid fordi lift måtte leies inn (leilighet i 10 etg.). På grunn av HMS kunne ikke vinduer skiftes fra innsiden, og det var nødvendig med utvendig



beslagsarbeid. Det ble i tillegg utført mindre arbeider i et par andre leiligheter hvor det manglet vindsperre i vegg mot balkong i den ene, og mangelfull tetting rundt vinduer i en annen.

- I april/ mai 25 ble det arrangert sykkeloppyrdding, vår vaktmestertjeneste gjennomførte dette.
- Etter at noen av måleresultatene fra mai 2024 viste seg å være i "gråsonen" har vi gjennomført ytterligere radonforebyggende tiltak. Dette i form av å sette inn en radonbrønn. Videre så er det utlevert nye sporfilmer til kjellerleilighetene og måling pågår. Disse blir sendt inn til analyse i mai 2025. Vi venter spendt på resultatene.

## Nye og endrede avtaler:

- Renhold – det er innhentet tilbud fra to renholdsbedrifter på grunn av høy prisøkning hos Coor. Det er så langt ikke besluttet oppsigelse eller ny leverandør.
- Internett – styret har forhandlet frem ny bredbåndsavtale med Telia, 36mnd avtale uten KPI justering til fastpris kr. 199,- pr måned pr beboer. Var i dialog med OBOS for å få inn tilbud, ikke konkurransedyktig. Bredbånd over coax kabel fungerer fortsatt. Fiber får vi vurdere i tiden som kommer.
- Styret har organisert årlig brannsikringstiltak i form av slukkeøvelse med pulverapparat, Branninspektøren AS holdt dette for oss 14. mai 2024.
- Styret har sjekket ut muligheter for å leie parkeringsplasser av Oslo kommune på øvre parkeringsplass (opp mot hagebyen). Det er dessverre ikke mulig å få til en leieavtale.
- Styret har organisert årlig brannsikringsgjennomgang i februar 2025. Denne avtalen har vi med Firesafe.

## Fremtidige planer:

- Nordisk Energikontroll AS – vi er i prosess med et enøktiltak for en ny og bærekraftig varmtvannsløsning. Dette enten i form av bergvarme (energibrønn) eller luft-til-vann varmepumpe. Styret vil bli presentert med tilbud for begge alternativ, og deretter vurdere dette opp mot dagens løsning.
- Vi håper på å kunne jobbe videre med helhetsplan for uteområdet vårt, men styret håper også at beboere som ønsker å bidra her melder seg inn i styret. Styret kan f.eks. opprette Vibbo gruppen "Helhetsplan Lille Tøyen Bri", hvor andelseiere og beboere kan være med i en samarbeids- og diskusjons-gruppe som kan synliggjøre hva for oppgaver styret bør prioritere av del-oppgaver i helhetsplanen.
- Få en vurdering av balkongene og behovet for tiltak, ref. OBOS vedlikeholdsplan fra 2022.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen med kr. 352.379,-. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 383.000,-.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning 15,8% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene ikke vil øke i 2025, og 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 2024.

### Forsikring

Det har vært en økning i forsikringspremie med kr. 69.400,-.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Tøyen Borettslag.

### Lån

Lille Tøyen Borettslag har to lån.

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

### 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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025. Dette gir en forsvarlig drift for inneværende år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE TØYEN BORETTSLAG.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: IN717-54EPW-C4ONS-6Z07K-28D50-BWMMYH



**LILLE TØYEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Note</b>		
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 483 239</b>	<b>1 385 587</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 101 427	6 703 675
Tilbakeføring av avskrivning	16	10 755	10 752
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 474 463	-1 734 855
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-352 379	-4 881 920
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>285 340</b>	<b>97 652</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 768 578</b>	<b>1 483 239</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 842 768	1 620 640
Kortsiktig gjeld		-74 189	-137 401
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 768 579</b>	<b>1 483 239</b>



## LILLE TØYEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 591 931	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 560 512	5 403 872	5 327 000	5 161 273
Vaskeri	10	11 046	8 000	0	0
Andre inntekter	3	138 585	177 797	125 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 302 074</b>	<b>5 589 669</b>	<b>5 452 000</b>	<b>5 286 273</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	40 260	-31 020	-26 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-220 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	16	-10 755	-10 752	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 323	-9 279	-15 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-114 498	-108 885	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-37 139	-164 888	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-373 463	-489 160	-260 000	-383 000
Forsikringer		-326 945	-298 549	-324 000	-382 000
Kommunale avgifter	9	-451 402	-389 498	-446 000	-520 000
Energi/fyring	11	-168 371	-187 116	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 608	-156 604	-162 000	-168 000
Andre driftskostnader	12	-318 198	-283 978	-342 000	-329 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 132 441</b>	<b>-2 349 729</b>	<b>-2 100 000</b>	<b>-2 349 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 169 633</b>	<b>3 239 940</b>	<b>3 352 000</b>	<b>2 937 073</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		352 379	4 881 920	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 522 013</b>	<b>8 121 860</b>	<b>3 352 000</b>	<b>2 937 073</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	42 857	36 840	0	7 500
Finanskostnader	14	-1 463 443	-1 455 025	-1 499 000	-1 369 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 420 586</b>	<b>-1 418 185</b>	<b>-1 499 000</b>	<b>-1 361 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 101 427</b>	<b>6 703 675</b>	<b>1 853 000</b>	<b>1 575 573</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 101 427	6 703 675		





**LILLE TØYEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	55 021 010	55 021 010
Tomt		55 000 000	55 000 000
Andre varige driftsmidler	16	6 841	17 596
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>110 027 851</b>	<b>110 038 606</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 951	105 258
Forskuddsbetalte kostnader		57 405	41 720
Andre kortsiktige fordringer	17	7 114	117 840
Driftskonto OBOS-banken		1 613 755	1 329 352
Sparekonto OBOS-banken		67 544	26 470
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 842 768</b>	<b>1 620 640</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 870 619</b>	<b>111 659 246</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	18	37 068 770	34 967 343
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 368 770</b>	<b>35 267 343</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 723 660	26 550 502
Borettsinnskudd	20	48 919 000	48 919 000
Annen langsiktig gjeld	21	785 000	785 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>74 427 660</b>	<b>76 254 502</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 527	26 745
Leverandørgjeld		36 013	34 382
Skyldige offentlige avgifter		0	8 460
Påløpte renter		7 649	7 814
Annen kortsiktig gjeld		0	60 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 189</b>	<b>137 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 870 619</b>	<b>111 659 246</b>
Pantstillelse	22	111 419 000	111 419 000
Garantiansvar			

Oslo, 26.03.2025  
Styret i Lille Tøyen Borettslag

Marianne Langrind Kvanvik/s/

Svein Egil Hansen/s/

Anders Laumann Eide/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.

### **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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Kapitalkost. lån 1: Akonto avdrag og Akonto renter	2 584 464
Felleskostnader	2 024 880
Kostnader lån 2	325 032
TV/Internett	151 200
Parkering	59 400
Regulering lån 1	7 467
Overført til kapitalkostnader	-2 591 931
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 560 512</b>

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

Antenneleie	137 514
Opprydding kundereskontro	71
Nøkler	400
Skilt	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>138 585</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Andre personalkostnader	68 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>40 260</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 2023/2024, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
Prosjekt FDV, OBOS Prosjekt	-2 939
Formidling styreleder, Norsk Styrekompetanse AS	-16 785
Befaring av vinduer og dører, Eivind Strøm	-12 188
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 139</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-134 934
Drift/vedlikehold VVS	-64 355
Drift/vedlikehold elektro	-17 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 903
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 500
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-750
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-373 463</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-267 098
Renovasjonsavgift	-184 304
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-451 402</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	11 046
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>11 046</b>

**SUM VASKERI****11 046****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-168 371
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-168 371</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 813
Vaktmestertjenester	-219 996
Renhold ved firmaer	-74 193
Andre fremmede tjenester	-12 731
Andre kontorkostnader	-206
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 160
Øreavrunding	8
Tap på fordringer,	-7
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-318 198</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 036
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 986
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 835
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 857</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 463 405
Renter på leverandørgjeld	-38
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 463 443</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	55 021 010
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>55 021 010</b>

Tomten er kjøpt. Gnr.128/bnr.125

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Kostpris	22 800	
Avskrevet tidligere	-11 400	
Avskrevet i år	-4 560	
		6 840
Andre anleggsmidler		
Tilgang 2001	37 156	
Avskrevet tidligere	-30 960	
Avskrevet i år	-6 195	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>6 841</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-10 755</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN lån, avregningskontro	7 114
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 114</b>

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 008 538
Egenkapital fra IN tidligere	13 865 039
Egenkapital fra IN 2024	352 379
Reduksjon EK fra IN	-3 857 186
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>37 368 770</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken, lån 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-46 212 374	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 461 149	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 219 084	
Nedbetalt tidligere, IN	13 865 039	
Nedbetalt i år, IN	352 379	
		-23 314 723

**Handelsbanken, lån 2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	335 684	
Nedbetalt i år	255 379	
		-1 408 937

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-24 723 660</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-48 919 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-48 919 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annet innskudd	-785 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-785 000</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 919 000
Pantelån	24 723 660
Beregnete IN-forpliktelser	10 360 232
<b>TOTALT</b>	<b>84 002 892</b>

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

Bygninger	55 021 010
Tomt	55 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>110 021 010</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.





# Pristilbud

## Styreledelse

Lille Tøyen Borettslag  
Org.nr. 986088482

Vedlegg 2

Styreledelse - Lille Tøyen Borettslag.pdf

 Norsk Styrekompetanse



## Innhold

Tilbudsbrev.....	1
Noe av det styrelederen vil bistå med.....	2
Styret tar hånd om <i>dine</i> verdier.....	3
Vårt samarbeid med Agio Forvaltning.....	4
Komplett styreledelse.....	5
Vårt tilbud.....	6
Tjenestetid og honorar.....	7



# Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få formidle tilbud på styreledelse av Lille Tøyen Borettslag, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

## Om Marianne Langrind Kvanvik

Jeg har 25 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 9 år i forsikringsselskap hvor jeg var med på utvikling av forsikringsprodukter og oppbyggingen av skadeoppgjøret.

I perioden før og etter har jeg drevet en ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskap og privatpersoner og har opparbeidet betydelig prosedyrerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier, borettslag (styrer) og enkeltpersoner med sameierettslige problemstillinger. Har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,

## Marianne Langrind Kvanvik

Advokat MNA

Partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne

Profesjonell styreleder

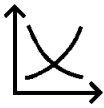
## Om tilbudet og Norsk Styrekompetanse

Teamet i Norsk Styrekompetanse har erfaring fra blant annet generell økonomi og regnskap, bedriftsledelse, finans, eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling og Forsvaret.

Vi har lang og variert erfaring og kompetanse. Dette gjør oss godt rustet til å finne riktige kandidater til de riktige vervene. Styreledere formidlet av oss har også vårt team i ryggen i tiden de innehar vervet. Dette er en ekstra trygghet for dere i Lille Tøyen Borettslag.



## Noe av det styrelederen vil bistå med



### Økonomi

Gjennomgang av økonomien til boligselskapet, gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegge for en god økonomi.



### Forvaltning

Innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



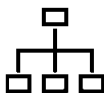
### Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



### Budsjett

Styreledere vi formidler har erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med en profesjonell styreleder på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



### Struktur

Styreleder bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



### Annet

Styreleder kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.



## Styret tar hånd om dine verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. En styreleder er derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har styrelederen oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Ansvar som styreleder er noe som styreledere vi formidler tar alvorlig, og er svært bevisste på. Alt som foretas er derfor forankret i våre grunnverdier.

Alle styreledere vi formidler er opptatte av at dere får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Lille Tøyen Borettslag til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Styreledere vi formidler bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra øvrig styre. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

### Våre grunnverdier

**Integritet** – Vi tar ansvar og opptrer ærlig og rettferdig

**Resultater** – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

**Respekt** – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre

**Kvalitet** – Vi streber etter å levere utmerkede tjenester

**Bransjestandard** – Vi skal sette standarden for vår bransje



## Vårt samarbeid med Agio Forvaltning

Gjennom en avtale om styreledelse formidlet av oss, vil Lille Tøyen Borettslag være i posisjon til å dra nytte av samarbeidsavtalen vår med Agio Forvaltning. Vi er stolte av å ha med aktører fra Agio Forvaltning på laget i Norsk Styrekompetanse, og fordelene det medfører for boligselskaper med styremedlemmer formidlet av oss!

Agio Forvaltning kan bistå med blant annet forsikringsavtaler, refinansiering av fellesgjeld – og ikke minst forretningsførsel og forvaltning.





Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986088482

# Komplett styreledelse

## Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Lille Tøyen Borettslag, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som besluttet i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre kan det også utarbeides referater fra protokollene, som kan sendes ut til leilighetseierne.

## Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

Marianne Langrund Kvanvik er som nevnt partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne AS. Advokatkontorets hovedområder er fast eiendom, forsikring samt erstatningsrett, hvor fast eiendom nok er det største. De bistår sameier, borettslag og enkeltpersoner med sameierrettslige problemstillinger. Marianne sin erfaring og kompetanse innen eiendom, sameier og borettslag, gjør henne til en sterk kandidat for vervet som styreleder i Lille Tøyen Borettslag.

## Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder formidlet av oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Lille Tøyen Borettslag og eksterne aktører. Marianne sin styrke i forhold til en styrelederrolle er at hun har en uavhengig rolle, hvor personlige anliggender ikke kommer i veien, samtidig som hun kjenner regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid. Marianne er fleksibel og enkel å forholde seg til, og har som mål å ha en enkel og direkte kommunikasjon med oppdragsgiverne sine.

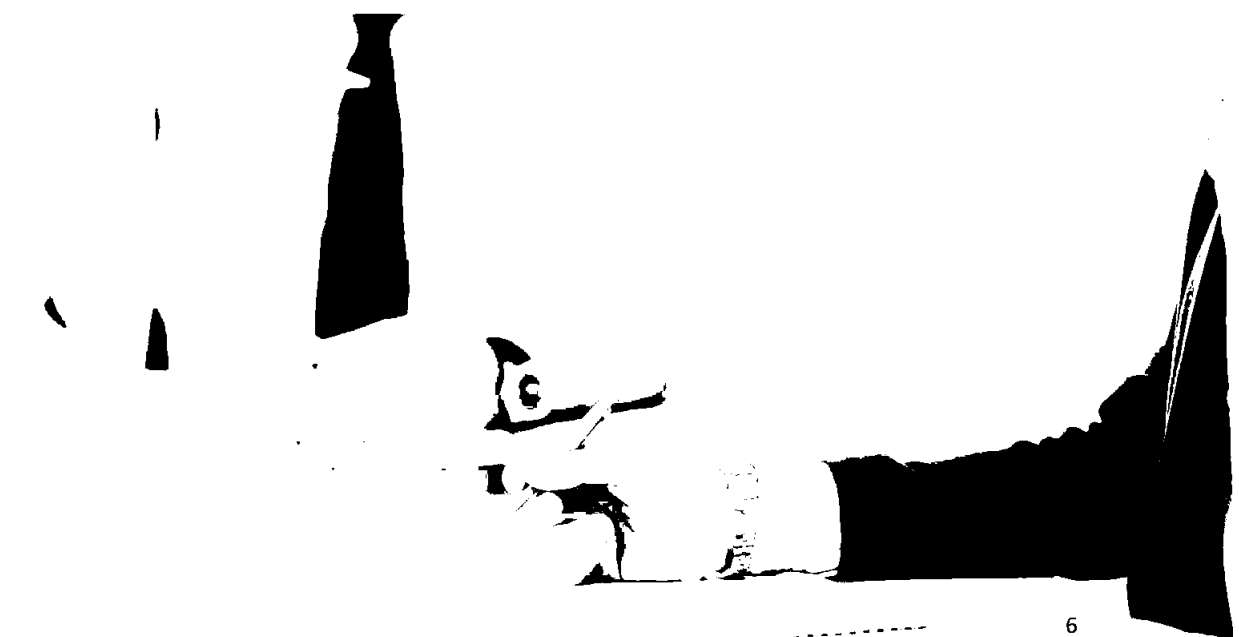


## Vårt tilbud

Vi har gleden av å formidle følgende tilbud på styreledelse for Lille Tøyen Borettslag.

<i>Oppstartskostnader</i>	0,-
<b>Årlig sum</b>	<b>118 750,-</b>

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Av den årlige summen er kr. 100 000,- honorar til styreleder, og kr. 18 750,- inkl. mva. formidlingshonorar til Norsk Styrekompetanse.



Vedlegg 2

29 av 34

Tilbud på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag.pdf

6

Honorar til styreleder er oppgitt ekskl. arbeidsgiveravgift.





# Tjenestetid og honorar

## Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelige forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden

## Utbetaling av honorar

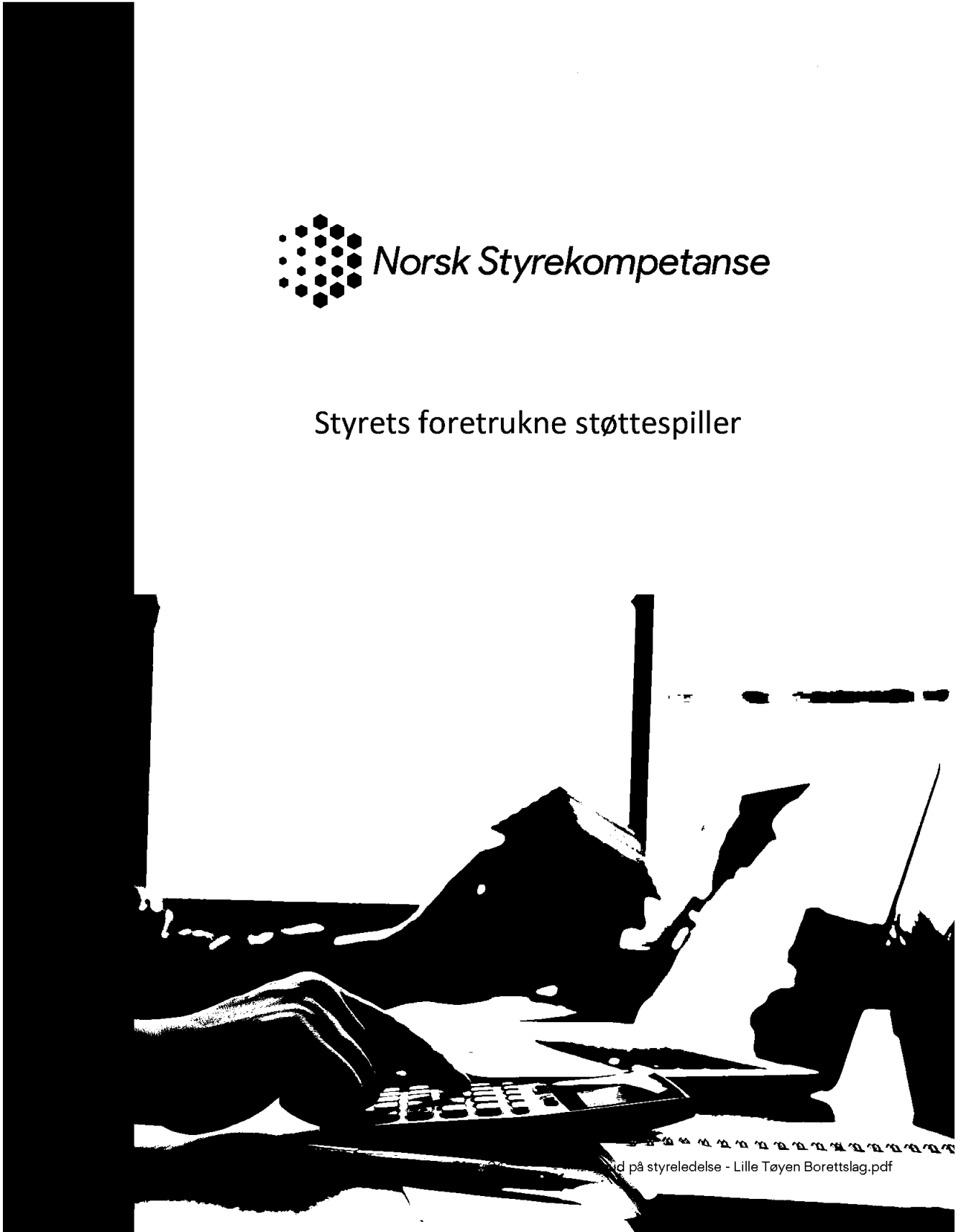
Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2025. Honoraret i tilbudet gjelder for én styreperiode, altså fra ordinært årsmøte/generalforsamling ett år, og til neste ordinære årsmøte/generalforsamling. Det påløper nye honorarer, til henholdsvis styreleder og Norsk Styrekompetanse AS, for ny styreperiode og ved gjenvalg.

I motsetning til mange andre, så krever vi ikke forskuddsbetaling av honoraret. Styreleder ønsker honoraret utbetalt *etter* endt styreperiode, altså etter ordinært årsmøte/generalforsamling, slik at boligselskapet slipper å forskuttere for arbeid som skal gjøres i perioden. Formidlingshonoraret til Norsk Styrekompetanse AS faktureres idet styreleder velges. Honorarene KPI-reguleres ved senere oppstart enn 2025.



*Norsk Styrekompetanse*

## Styrets foretrukne støttespiller



id på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 8158 Selskapsnavn: LILLE TØYEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Anders Laumann Eide er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marianne Langrind Kvanvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elisabeth Lyseng



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.