



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 120 409
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
Forretningsadresse: Tøyengata 17
0190 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: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947120409

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 598 196	1 073 394
Sum inntekter		1 598 196	1 073 394
Kostnader			
Lønnskostnad			5 705
Annen driftskostnad		2 885 221	5 351 354
Sum kostnader		2 885 221	5 357 059
Driftsresultat		-1 287 025	-4 283 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 561	23 132
Sum finansinntekter		28 561	23 132
Annen finanskostnad		804 602	434 455
Sum finanskostnader		804 602	434 455
Netto finans		-776 041	-411 323
Resultat før skattekostnad		-2 063 066	-4 694 988
Årsresultat		-2 063 066	-4 694 988
Totalresultat		-2 063 066	-4 694 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 063 066	-4 694 988
Sum overføringer og disponeringer		-2 063 066	-4 694 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 308 973	6 308 973
Sum varige driftsmidler		6 308 973	6 308 973
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 308 973	6 308 973
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		311	167 055
Andre fordringer		117 474	27 775
Sum fordringer		117 785	194 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		78 116	314 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 116	314 918
Sum omløpsmidler		195 902	509 748
SUM EIENDELER		6 504 874	6 818 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 264 849	5 201 782
Sum opptjent egenkapital		-7 264 849	-5 201 782
Sum egenkapital		-7 263 549	-5 200 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 345 488	1 367 123
Øvrig langsiktig gjeld		12 422 375	10 474 009
Sum annen langsiktig gjeld		13 767 863	11 841 132
Sum langsiktig gjeld		13 767 863	11 841 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		455	9 136
Leverandørgjeld		105	1 995
Annen kortsiktig gjeld			166 940
Sum kortsiktig gjeld		560	178 071
Sum gjeld		13 768 423	12 019 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 504 874	6 818 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580048

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 120 409
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
Forretningsadresse: Tøyengata 17
0190 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: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 947 120 409
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 598 196	1 073 394
Sum inntekter		1 598 196	1 073 394
Kostnader			
Lønnskostnad			5 705
Annen driftskostnad		2 885 221	5 351 354
Sum kostnader		2 885 221	5 357 059
Driftsresultat		-1 287 025	-4 283 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 561	23 132
Sum finansinntekter		28 561	23 132
Annen finanskostnad		804 602	434 455
Sum finanskostnader		804 602	434 455
Netto finans		-776 041	-411 323
Resultat før skattekostnad		-2 063 066	-4 694 988
Årsresultat		-2 063 066	-4 694 988
Totalresultat		-2 063 066	-4 694 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 063 066	-4 694 988
Sum overføringer og disponeringer		-2 063 066	-4 694 988



Organisasjonsnr: 947 120 409
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 308 973	6 308 973
Sum varige driftsmidler		6 308 973	6 308 973

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 308 973	6 308 973
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		311	167 055
Andre fordringer		117 474	27 775
Sum fordringer		117 785	194 830

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		78 116	314 918
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 116	314 918

Sum omløpsmidler		195 902	509 748
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 504 874	6 818 721
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300

Opptjent egenkapital



Udekket tap	7 264 849	5 201 782
Sum opptjent egenkapital	-7 264 849	-5 201 782
Sum egenkapital	-7 263 549	-5 200 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 345 488	1 367 123
Øvrig langsiktig gjeld	12 422 375	10 474 009
Sum annen langsiktig gjeld	13 767 863	11 841 132
Sum langsiktig gjeld	13 767 863	11 841 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	455	9 136
Leverandørgjeld	105	1 995
Annen kortsiktig gjeld		166 940
Sum kortsiktig gjeld	560	178 071
Sum gjeld	13 768 423	12 019 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 504 874	6 818 721



Organisasjonsnr: 947 120 409
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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. 3709
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Deichmanskes Bibliotek, Bjørvika, Schweigaards gt. 15 0191 Oslo. Møterom Disen 4 etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17



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
Bjørn Eieland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bjørn Eieland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital som udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital som udekket tap

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 3709.pdf
2. 3709 Borettslaget Tøyengaten 17.pdf
3. Styrets beretning 2025 TG 17.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse er for de beboerne som sitter i styret og settes til kr. 40 000,- Det utbetales i tillegg honorar direkte til ekstern styreleder.

Godtgjørelsen gjelder samlet for både borettslaget og Sameie og utbetales kun fra sameie.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,- Dette gjelder samlet for både sameiet og borettslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Boligselskapet betaler for ekstern styreleder et styrehonorar til stort kr 5 632,- pr mnd.. Dette beløpet gjelder samlet for Borettslaget og sameiet. Honoraret utbetales hver måned med fra og med juni 2025. Og frem til neste årsmøte.

Innstilling

Nils Reppen er valgt for 2 år og har 1 år igjen.

Styret har behov for både styremedlem og varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Eieland

Ekstern styreleder velges og hans godtgjørelse utbetales direkte med kr. 5 632,- hver mnd.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BORETTLAGET TØYENGATEN 17 ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		331 677	283 236
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 063 066	-4 694 988
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-21 635	-24 006
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		1 948 366	4 767 436
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-136 335	48 441
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		195 342	331 677
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		195 902	509 748
Kortsiktig gjeld		-560	-178 071
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		195 342	331 677



BORETTSLAGET TØYENGATEN 17 ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 196	1 073 394	0	1 769 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 598 196	1 073 394	0	1 769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-705	0	0
Styrehonorar		0	-5 000	0	0
Revisjonshonorar	3	-9 371	-8 939	0	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-32 908	-31 251	0	-35 000
Konsulenthonorar	4	-6 143	-13 525	0	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-39 340	-288	0	-17 000
Forsikringer		-6 393	-5 725	0	-7 000
Kommunale avgifter		0	-496	0	0
Kostnader sameie	14	-2 744 878	-5 249 436	0	-1 290 312
TV-anlegg/bredbånd		-38 760	-37 190	0	-41 000
Andre driftskostnader	6	-7 429	-4 503	0	-5 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 885 221	-5 357 059	0	-1 406 512
DRIFTSRESULTAT		-1 287 025	-4 283 665	0	362 488
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	28 561	23 132	0	1 000
Finanskostnader	8	-804 602	-434 455	0	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-776 041	-411 323	0	-80 000
ÅRSRESULTAT		-2 063 066	-4 694 988	0	282 488
Overføringer:					
Udekket tap		-2 063 066	-4 694 988		



BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	5 988 973	5 988 973
Tomt		320 000	320 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 308 973	6 308 973
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		311	115
Kundefordringer		0	166 940
Forskuddsbetalte kostnader		9 952	9 690
Andre kortsiktige fordringer	10	107 522	18 085
Driftskonto OBOS-banken		78 116	314 918
SUM OMLØPSMIDLER		195 902	509 748
SUM EIENDELER		6 504 875	6 818 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	11	-7 264 849	-5 201 782
SUM EGENKAPITAL		-7 263 549	-5 200 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 345 488	1 367 123
Borettsinnskudd	13	1 572 100	1 572 100
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	10 850 275	8 901 909
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 767 863	11 841 132
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105	1 995
Påløpte renter		455	7 260
Påløpte avdrag		0	1 876
Annen kortsiktig gjeld		0	166 940
SUM KORTSIKTIG GJELD		560	178 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 504 875	6 818 721
Pantstillelse	15	18 843 400	14 793 400
Garantiansvar	14	15 316 579	13 045 064

Oslo, __. __. 2025

Styret i Borettslaget Tøyengaten 17

Bjørn Eieland

Nils Reppen

Marianne Thorvik

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 598 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 598 196

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 371.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 143
SUM KONSULENTHONORAR	-6 143

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 232
Kostnader dugnader	-2 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 340

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

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 210
Andre fremmede tjenester	-343
Andre kontorkostnader	-535
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 429

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andel renter Tøyengt 17 Sameie	26 201
Andre renteinntekter	214
SUM FINANSINNTEKTER	28 561

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-84 621
Andel renter Tøyengt 17 Sameie	-719 981
SUM FINANSKOSTNADER	-804 602

NOTE: 9**BYGNINGER**

Saldo 1.1	5 988 973
SUM BYGNINGER	5 988 973

Tomten er kjøpt.

Gnr.230/bnr.345

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

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt Tøyengt 17 Sameie	107 522
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	107 522

**NOTE: 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 770 000
Nedbetalt tidligere	402 877
Nedbetalt i år	21 635
	-1 345 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 345 488

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -1 572 100

SUM BORETTSINNSKUDD -1 572 100

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 844/1157 deler av Tøyengt 17 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Tøyengt 17 SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Tøyengt 17 SE og utgjør kr 15 316 579.

Selskapets andel i Tøyengt 17 SE vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Tøyengt 17 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 100
Pantelån	1 345 488
TOTALT	2 917 588

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

Bygninger	5 988 973
Tomt	320 000
TOTALT	6 308 973

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATEN 17.

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

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 avvirket.

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. Betyryggende 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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 19:39:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ESUC8-4MFHO-LPDEL-1W4TX-ECNEI-80YVF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller ved å bruke valideringsverktøyet for digitale signaturer.



Styrets beretning 2025– TG 17

Møter og aktiviteter:

- Antall styremøter 13
- Antall saker behandlet: 117
- Det er gjennomført 13 befaringer i forbindelse med takarbeidene. I tillegg til mange møter med entreprenører og advokater (20 i tallet)
- Gjennomført HMS-runder

Styret har hatt svært mye arbeid ifm. med takprosjektet de siste årene. Vi har forsøkt å få erstatning fra den første entreprenøren, KTM Prosjekt AS, både direkte og via deres forsikringsselskap. KTM skiftet først navn to ganger, og gikk konkurs. Konkursboet har innstilt bobehandlingen, da det ikke var midler i boet til å fortsette denne. Følgelig er det heller ikke noe å hente for oss i boet. . KTM hadde Ansvarsforsikring og entreprenørforsikring, men forsikringen dekker bare plutselige og uforutsette følgeskader, ikke reparasjonsarbeider etter dårlig utført arbeid. Forsikringsselskapet har på denne bakgrunn avvist forsikringsdekning, noe det er vår vurdering at det ikke er noe å hente der.

Det har vært gjort forsøk på å komme til en minnelig løsning med andelseieren som kjøpte råloft av sameiet for å utvide leiligheten sin til å omfatte loftet. Partene har ikke lyktes i å komme til enighet om fordelingen av kostnadene forbundet med reparasjonsarbeidene etter at samarbeidet med KTM ble avsluttet. Sameiet og borettslaget innga derfor stevning til Oslo tingrett den 24. april. Andelseieren innga tilsvaret den 19. mai, og det er berammet planleggingsmøte mellom advokatene og retten den 24. juni. Dersom det ikke blir forsøkt rettsmekling, vil hovedforhandling bli berammet i løpet av høsten.

En del av tvisten mellom sameiet/borettslaget og andelseieren gjelder fordelingen av felleskostnader i borettslaget. I avtalen mellom sameiet og andelseieren om kjøp av loft står det at felleskostnadene først skal endres når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Samtidig har borettslagsloven en bestemmelse om at felleskostnadene i borettslaget *skal* endres hvis verdiforholdene endrer seg vesentlig.

Borettslagets begrunnelse for å øke felleskostnadene følger direkte av borettslagsloven:

§ 5-19. Fordeling av felleskostnader:

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einkilde bustaden eller etter forbruk.

Styrets oppfatning er at den utvidede boligen er tatt i bruk, og forretningsfører har fått beskjed om å endre fordelingen av felleskostnader. Tidspunktet endringen skal gjelde fra er ikke endelig fastsatt.



Styret har brukt Advokatene i OBOS i disse sakene og i den pågående saken som gjelder fordeling av merkostnadene som vi mener andelseieren er forpliktet til å betale , og som er knyttet til arbeidene som er utført for ham.

Tak og fasade:

Både tak og fasade er nylig blitt rehabilitert. Takprosjektet og rehabiliteringen ble endelig ferdig i januar i år. Hovedårsaken til forsinkelsen var alt ekstraarbeidet som måtte utføres på den delen av loftet/taket som har blitt utbygd.

Saksgangen pr. dato:

- Stevning ble sendt til Oslo tingrett 24.april
- Motparten svarte 19.mai
- Partene gjennomførte ikke rettsmekling, avstanden var for stor.
- Sameiet skal nå gi et tilsvarende svar med en frist 6. juni
- Begge parters advokater er innkalt til møte i Oslo Tingrett 24. juni
- Deretter blir det sannsynligvis rettsforhandlinger en gang til høsten.

Styret har i påvente av at dette arbeidet og kostnadsfordelingen av alle tilleggsarbeider skulle fordeles mellom boligselskapet og beboer skulle bli ferdig utsatt andre vedlikeholdsbehov.

Vi har ønske om å bedre belysningen i begge oppgangene, samt kjeller og loft.

Maling av oppgangene er det flere som har kommet med ønske om, og vi håper noe av dette arbeidet kan gjennomføres på dugnad.

Port og inngangsparti bør også få et ansiktsløft.

Uteområder:

- Arbeidet med Gartnerløkken er ferdig, og gjerde mot vår eiendom er utbedret i samarbeid med Oslo Kommune, bydel Gamle Oslo. Styret har tatt opp bruken av parken med flere offentlige etater og naboer. Vi ønsker at område skal være trygt å bruke for alle.

I denne forbindelse har vi ønsker om å få oppgradert vår egen bakgård for å øke trivselen. Styret har også vurdert mulighet for både sykkelsskur hvor det også kan være plass til barnevogner.

Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid.

Med vennlig hilsen,
Styret



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 3709 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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