



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 179 180	5 793 853
Sum inntekter		6 179 180	5 793 853
Kostnader			
Lønnskostnad		290 955	394 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		267 600	247 473
Annen driftskostnad		2 919 289	3 897 004
Sum kostnader		3 477 845	4 538 537
Driftsresultat		2 701 335	1 255 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 201	12 536
Sum finansinntekter		38 201	12 536
Annen finanskostnad		1 724 396	981 025
Sum finanskostnader		1 724 396	981 025
Netto finans		-1 686 195	-968 489
Resultat før skattekostnad		1 015 140	286 827
Årsresultat		1 015 140	286 827
Totalresultat		1 015 140	286 827
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 015 140	286 827
Sum overføringer og disponeringer		1 015 140	286 827



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 311 005	13 311 005
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		822 923	989 894
Sum varige driftsmidler		14 133 929	14 300 899
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 785	124 985
Sum finansielle anleggsmidler		76 785	124 985
Sum anleggsmidler		14 210 713	14 425 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		980	36 005
Andre fordringer		15 151	109 182
Sum fordringer		16 131	145 186
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 018	1 537 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 018	1 537 701
Sum omløpsmidler		2 319 148	1 682 887
SUM EIENDELER		16 529 861	16 108 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 600	11 600
Sum innskutt egenkapital		11 600	11 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 697 874	21 713 014
Sum opptjent egenkapital		-20 697 874	-21 713 014
Sum egenkapital		-20 686 274	-21 701 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 134 963	36 872 819
Øvrig langsiktig gjeld		627 078	677 962
Sum annen langsiktig gjeld		36 762 041	37 550 781
Sum langsiktig gjeld		36 762 041	37 550 781
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		231 985	7 840
Leverandørgjeld		222 110	244 905
Skyldige offentlige avgifter			840
Annen kortsiktig gjeld			5 819
Sum kortsiktig gjeld		454 095	259 404
Sum gjeld		37 216 135	37 810 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 529 861	16 108 770



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483994

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEISENLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 179 180	5 793 853
Sum inntekter		6 179 180	5 793 853
Kostnader			
Lønnskostnad		290 955	394 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		267 600	247 473
Annen driftskostnad		2 919 289	3 897 004
Sum kostnader		3 477 845	4 538 537
Driftsresultat		2 701 335	1 255 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 201	12 536
Sum finansinntekter		38 201	12 536
Annen finanskostnad		1 724 396	981 025
Sum finanskostnader		1 724 396	981 025
Netto finans		-1 686 195	-968 489
Resultat før skattekostnad		1 015 140	286 827
Årsresultat		1 015 140	286 827
Totalresultat		1 015 140	286 827
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 015 140	286 827
Sum overføringer og disponeringer		1 015 140	286 827



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 311 005	13 311 005
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		822 923	989 894
Sum varige driftsmidler		14 133 929	14 300 899
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 785	124 985
Sum finansielle anleggsmidler		76 785	124 985
Sum anleggsmidler		14 210 713	14 425 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		980	36 005
Andre fordringer		15 151	109 182
Sum fordringer		16 131	145 186
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 018	1 537 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 303 018	1 537 701
Sum omløpsmidler		2 319 148	1 682 887
SUM EIENDELER		16 529 861	16 108 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 600	11 600
Sum innskutt egenkapital	11 600	11 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 697 874	21 713 014
Sum opptjent egenkapital	-20 697 874	-21 713 014
Sum egenkapital	-20 686 274	-21 701 414
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 134 963	36 872 819
Øvrig langsiktig gjeld	627 078	677 962
Sum annen langsiktig gjeld	36 762 041	37 550 781
Sum langsiktig gjeld	36 762 041	37 550 781
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	231 985	7 840
Leverandørgjeld	222 110	244 905
Skyldige offentlige avgifter		840
Annen kortsiktig gjeld		5 819
Sum kortsiktig gjeld	454 095	259 404
Sum gjeld	37 216 135	37 810 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 529 861	16 108 770



Organisasjonsnr: 950 266 643
TEISENLØKKA 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 199

Teisenløkka Borettslag



Velkommen til årsmøte i Teisenløkka Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:30, Fellesrommet i kjelleren - Teisenveien 41 a.

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. Endring av husordensreglene pkt. 2 - Brannforskrifter
8. Endring av husordensreglene pkt. 7 - TV og internett
9. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten
10. Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)
11. Endring av husordensreglene pkt. 17 - Navneskilt og ringeklokker
12. Tilføring nytt pkt. 19 i husordensreglene - Dugnadskompensasjon
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Teisenløkka Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører v/Erik Braathen stiller som møteleder

Forslag til vedtak

Erik Braathen 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

Erik Braathen valgt som protokollfører. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg
1. 0199 Årsm 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.
- b) Godtgjørelse for valgkomiteen satt til kr 10 000.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å vedta honorering av styret med kr 260 000 og valgkomiteen med kr 10 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 7

Endring av husordensreglene pkt. 2 - Brannforskrifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skrivefeil i punkt 2 avsnitt 4 "grannvegg" i husordensreglene. Endres til brannvegg.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 2 endres

Sak 8

Endring av husordensreglene pkt. 7 - TV og internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst:

TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Telia om signalleveransene for TV og for internett. Inkludert i felleskostnadene følger det med en standard TV pakke hvor man kan velge kanaler ut ifra et gitt utvalg og en data linje med 10m/bit hastighet. Dersom du ønsker høyere kapasitet, eller raskere internetthastighet kan du bestille og etablere det på egen regning ved å ta kontakt med Telia.

Ny tekst:

7. TV OG INTERNETT Borettslaget har avtale med Global Connect, tidligere kjent som Home-Net. Inkludert i avtalen er kun tilgang til å opprette eget abonnement. Det vil si at hver enkelt beboer må opprette sitt eget abonnement og velger hastighet på internett og eventuelle TV-pakker. Endringer i pakken gjør beboere selv på minside.globalconnect.no.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 7 endres

Sak 9

Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 40 oppstillingsplasser. Det er derfor nødvendig å ha en begrensning på antall parkerte biler fra hver leilighet til en, pluss eventuelt en gjest. Alle beboere i borettslaget har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassene, og parkering er organisert gjennom UNUM-systemet til Vestpark. UNUM er en app- og web-løsning som gjør det mulig å registrere eget i tillegg til gjesters kjøretøy. Alle biler som er parkert på borettslagets parkeringsplass skal til enhver tid være registrert i UNUM. <https://unum.vestpark.no/>, se også Google Play eller App-Store for nedlastning av app.

De syv parkeringsplassene nærmest inngangen til høyblokka er reservert til de som betaler for private parkeringsplasser, og er merket med egne skilt. Det er ikke tillatt å bruke disse uten gyldig avtale med styret, selv om parkeringsplassene står ledige.

Gjesteparkering i borettslaget er gyldig i 72 timer, og gjesteparkering er deretter ikke mulig før det har gått 48 timer. Denne løsningen er etablert for å unngå at gjesteparkeringen blir utnyttet av beboere.

Motorsykler og mopeder er unntatt registrering i UNUM, og skal parkeres på den reserverte MC-parkeringen utenfor næringslokalet. Det er ikke tillatt å parkere tråsykler, el-sykler, sparkesykler eller lignende på det overnevnte området som er satt av til MC-parkering. Det er begrenset plass på dette arealet, og det er forbeholdt beboere som trenger parkering av sin motorsykkel eller moped.

EL-bil og EL-bil lading: For å ta i bruk lade nettverket i borettslaget må du opprette en brukerkonto via www.portal.charge365.no og koble til anlegget. Styret må så godkjenne brukeren din før laderen kan tas i bruk, så vær obs på at det kan ta litt tid før din bruker blir godkjent, så gjør gjerne dette i god tid før du skal benytte deg av anlegget. Det er kun første gang det skal tas i bruk at du behøver godkjenning. Etter det er det [plug and play](#). Anlegget kan brukes via app eller brikke. Plassene som er merket med Elbil ved ladeboksene er kun tillatt for el-biler.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent p-bevis gjennom UNUM. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt tillatelse fra styret. Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene. I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilstede ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse og brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene. Parkeringsselskapet vil ved overtredelse ilegge gebyr. Parkeringsselskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet. Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plasshensyn.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 14 endres



Sak 10

Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Grunnet problematikken med at biler blir stående urørt, punktert og ikke blir flyttet når styret melder fra om dette, samt at det sjeldent er plasser ledig på kvelden, ser styret på ulike alternative løsninger på dette problemet.

Alternativ 1:

Alle leiligheter som ønsker å ha tilgang til å parkere bilen på borettslagets grunn, må betale en symbolsk sum f.eks kr 50 pr mnd (kr 600 i året for å ha mulighet til å parkere bilen sin). Det vil da være behov for å kontakte styret og melde fra om at man ønsker tilgang med reg.nummer. Hvis det er en kostnad knyttet til å parkere vil man trolig få bukt med problemet.

Fordeler:

- Borettslaget vil på denne måten også kunne få inn penger kun fra faste brukere av parkeringsplassen, til videre vedlikehold. De seksjoner som ikke bruker, sliter eller behøver p plass vil altså kunne slippe denne kostanden.
- En barriere og tiltak for å sette en bil på plassen som ikke brukes.
- Parkeringsavtalen vår vil automatisk ilagge bøter og taue bort biler som ikke er i tråd med reglene, dermed krever ikke denne løsningen tid av styret.

Ulemper:

- Alle som i dag har bil blir nødt til å betale en symbolsk sum, noe en ikke har trengt tidligere.

Alternativ 2:

Gebyr og borttauing uten varsel av biler som ikke blir brukt eller som åpenbart ikke er kjørbare. Viderefakturering av kostnadene til eier av bilen, samt utestengning til parkeringsområdet vårt.

Fordeler:

- Ingen ekstra kostnad for brukere eller andelseiere innledningsvis.

Ulemper:

- Kan være vanskelig og tidkrevende få tilbake kostnadene for borttauing og ilagge bøter.
- Denne løsningen vil kreve både tid og oppfølging av styret.

Styrets innstilling

Styret ønsker Alternativ 1 innført.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)
- Mot Endring av husordensreglene pkt. 14 - Parkering av bil på tomten (problemer med at biler blir stående urørt)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 vedtas
2. Alternativ 2 vedtas

Sak 11

Endring av husordensreglene pkt. 17 - Navneskilt og ringeklokker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen. Navn på ringetablå bestilles endret ved å sende styret melding på Vibbo.

Postkasseskilt har målene 58 x 94 mm, hvit bakgrunn og svarte bokstaver. Lapp om "Nei takk" til reklame kan festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten.

Det er andelseiers ansvar at postkasseskiltet er i henhold til Husordensreglene til enhver tid. Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå. Limlapper er ikke tillatt, og vil fjernes fortløpende.

Noter at dersom leiligheten er utleid, er det en forutsetning at andelseier først registrerer leietakernes kontaktinformasjon i Vibbo.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 17 endres

Sak 12

Tilføring nytt pkt. 19 i husordensreglene - Dugnadskompensasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Leiligheter som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon på kr 300 pr dugnad som utgjør kr 50 pr måned.

Den årlige kompensasjonen for å stille på begge dugnader blir dermed kr 600.



Summen innkreves fra alle leiligheter gjennom felleskostnader og gis dermed tilbake til den som stiller på dugnad. Leiligheter som ikke stiller på dugnad bidrar til felleskapet med kr 300. Disse midlene vil f.eks kunne brukes til beplantning og utbedringer av fellesområder, samt sosiale arrangementer.

Styret vil registrere oppmøte og videresende listen til forretningsfører som sørger for at kompensasjon trekkes fra felleskostnadene i etterkant av dugnaden.

Styret er pålagt å varsle om dugnad minimum 3 uker i forkant. For de som ikke kan delta på oppsatt dugnadsdato, bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver samme dag eller etter endt dugnad.

Styrets innstilling

Styret ønsker saken godkjent og innført av generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Nytt punkt 19 i husordensreglene legges til

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Hvis noen kunne tenke seg å tre inn som styremedlem eller vara, ta kontakt med styret på Vibbo.

Vara medlem skal kunne tre inn i styret ved bortfall av et styremedlem.

Innstilling

Håper noen har interesse og ønske om å kunne bidra som enten styremedlem med kompetanse innenfor tekniske installasjoner eller IT.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Vedkommende må være OBOS-medlem for å være valgbar.



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen
Styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen

Sak 15

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Teisenløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266643, ligger i Oslo kommune-Bydel Alna og har adresse Teisenvn. 41 - 43.

Borettslaget består 1 høyblokk og 1 lavblokk med totalt 116 andelseiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt 17.8.1959 og første innflytting fant sted 27.3.1961. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 138 / bruksnr. 54 og er på 4 041 m². Det er fra 2022 ingen fast ansatte.

Borettslagets hovedformål er etter borettslagsloven å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier andelseierne alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg m.v. i Teisenløkka Borettslag.

Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke denne boligen, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis skal brukes til.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Cristian Rodriguez Rivera
Nestleder	Malin Knap Haagenrud
Styremedlem	Joakim Blomberg Ødeby
Styremedlem	Snorre Standal Muren
Styremedlem	Camilla Margareta Nilsson
Varamedlem	Mia Milkovic
Valgkomite	Metin Øzbek
Delegert OBOS generalforsamling	Cristian Rodriguez Rivera
Varadelegert OBOS generalforsamling	Snorre Standal Muren

Kontaktinformasjon

Henvendelser til styret kan skje via Vibbo.

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/teisenlokka>

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Styrets arbeid 2023-2024

Styreperioden har vært preget av stigende renter, økte kostnader fra alle hold samt en lang og kald vinter, noe som har preget oss alle.

Styrets hovedfokus for året

Styret har hatt fokus på å forbedre den finansielle situasjonen ved å redusere kostnader over driften og øke inntektene. Med dette snu den dårlige trenden borettslaget har vært i, de siste årene.

Styret er også sammensatt av mange nye medlemmer utenom et medlem som ble med videre fra det tidligere styret. Dette setter mye press på det nye styret, styremedlemmene har derfor også måttet lære mye på veldig kort tid. Det er normalt ikke ønskelig at så mange av det avtroppende styret byttes ut samtidig, om dette er mulig å unngå.

Det er gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og en HMS-runde i styreperioden. I tillegg har det blitt gått en rekke befaringer med tekniske konsulenter ved en rekke hendelser.

Styret jobber med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Portalen vil over tid utvikle seg og bli et bedre verktøy for både beboere og styret. Det er derfor viktig at alle bruker det rett og kommer med innspill ved mangler.

En problemstilling er at det kan være en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon. Det er derfor viktig at alle følger med på det som blir sendt ut og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (beboere/leietakere).

Økning av felleskostnader i styreperioden

Styret i borettslaget har lenge valgt å ikke øke felleskostnadene. Dette sett sammen med en del andre ting, har ført til at borettslaget har gått med underskudd de siste årene og måttet bruke av kapitalen for å dekke opp.

Styret så viktigheten av å snu denne trenden for å unngå ytterligere belåning. Grunnet den finansielle situasjonen og stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser, styret har derfor måttet øke felleskostnadene for å dekke inn den øvrige prisøkningen.

Det er full forståelse for at beboere føler at dette er vanskelig og føles som veldig mye, men styret har sett det som helt nødvendig for å ha likviditet til å betale løpende kostnader.

Utleie av næringsseksjoner

Borettslaget har et tilhørende lagerlokale som har vært brukt til oppbevaring av tidligere styret. Dette har vi ryddet ut og leies nå ut for 7000kr/mnd. Dette er altså en ny inntektskilde for borettslaget.

I tillegg har vi hoved lokalet utleid til frisørsalong som vi også økte husleien med 10%, som nå betaler 16.500kr/mnd.

Fremleie av seksjon og seksjonseiers ansvar

Leiligheter i et OBOS-borettslag er ikke tiltenkt fremleie. Dermed følger det et sett regler dersom man skulle finne det nødvendig å leie ut i perioder.

For mer informasjon se tilhørende tema i vibbo.



Styret har blitt oppmerksom på at tidligere styrer og OBOS ikke har klart å følge opp utleie i borettslaget. Dette har ført til at spesielt styreleder har måttet bruke mye tid på saker som angår dette. Styret vil derfor rette mer fokus på dette fremover for å rydde opp og rette slik at vi ikke er i konflikt med reglene. Styret vil derfor avslå søknader som ikke er i henhold til reglene for utleie.

Styret vil be OBOS om hjelp for å få kontroll på denne saken gjennom neste styreperiode.

Det er tydelige brudd på forventinger mellom borettslagets styre og andelseiere/leietakere på flere punkter. Det være seg drift av utleie, generell oppførsel eller hva seksjonseier er ansvarlig for å følge opp og påse i egen seksjon. Dette er noe styret vil understreke bedre gjennom neste styreperiode og rydde opp i disse sakene.

Uønsket adferd fra enkelte beboere

Det er viktig at alle følger både vedtekter og husordensregler. De fungerer som et minimumskrav til den enkelte beboer/eier slik en ikke skal være til bry for de rundt seg. Viktigheten av å følge disse kan ikke understrekes. Brudd på disse vil medføre klage og gebyr.

Spesielle episoder som har oppstått i styreperioden

- Kast av søppel og annet i felles og utearealer: Vi har stasjoner for sortering av avfall, bruk disse eller lever avfallet på gjenvinningsstasjon.
- Urinering i oppgangen og vaskeri: Dette har vært et problem som har gjentatt seg flere ganger og noe vi har måttet leie inn tjenester for å rydde opp i. Det lite hyggelig å finne fellesarealer slik og fører til en unødig kostnad.
- Røyking og oppsamling av sneiper: Det er flere beboere som velger å ikke etterlate fellesarealer slik de fant det, noe som fører til at vaktmester må bruke tid på å rydde etter dem.
- Parkering i konflikt med regler både på forsiden og baksiden av bygget.

Boder

Borettslaget har 24 boder til utleie fordelt i høyblokka 12 etasjer, to boder i hver etasje. Dette administrerer styret. I "Vibbo" appen finner dere oversikt over hva av boder som finnes tilgjengelig og det er mulighet for å stille seg i kø for å leie disse.

Vår- og høstdugnad

Det er et mål for styret at flest mulig bidrar ved dugnad. Vi har i 2023 hatt en vår og høst dugnad. Dette er en flott mulighet for alle beboere i borettslaget til å være med på ivaretagelse av felles eie og holde det pent og rent i felleskap. I tillegg er det veldig positivt naboer møter hverandre og blir kjent.

Vi har en prioritertingsliste på hva vi må få gjort, men hvis flere stiller - desto mere får vi gjort. Det er ca. 6 - 25 beboere som stilt til dugnad, eksklusive styret i 2023, så her er et forbedringspotensial.

Arbeid utført på dugnad:

Hagearbeid, søppelplukking, (vi håper at det blir mindre av sneiper på gårdsplass og plen).

Vask av soner både utvendig/ innvendig samt kontaktpunkter, vask av vaskerommet, lage i stand pergola for sesongen. Gjennomgang av postkasser

Vi skulle gjerne hatt en egen hagegruppe. Om du skulle være interessert ta kontakt med styret.

Beboer må komme med innspill om hva vi bør bruke tid på. Hvis flere stiller opp så kan vi lage ytterligere oppgaver.



Fiber og overgang til GlobalConnect (Homenet)

Beslutningen om å gå over til fibernet fra HomeNet/Globalconnect er et prosjekt som ble godkjent av det tidligere styret og gjennomført av det sittende styret. Denne løsningen skal både være kostnadsbesparende og gi hver enkelt beboer muligheten til å styre hva de ønsker av TV-kanaler og internett-hastigheter, og dermed kunne styre kostnadene for dette selv.

Installatørene har ikke klart å komme inn i alle leiligheter og det gjenstår dermed noen seksjoner før dette prosjektet kan anses avsluttet. Styret vil følge opp denne saken ved å varsle og sende ut klager/gebyrer til de seksjoner det gjelder og sørge for at dette gjennomføres så fort som mulig.

Røykvarslere

Det ble gjennomgått en kontroll av brannsentral og varslingsanlegget. Der fikk vi noen påpekninger som styret vil utbedre.

Problemer med ytterdør høyblokka

Styret har fått inn flere henvendelser om at beboere ikke kommer seg inn i oppgangen. Årsaken til at dette har oppstått er grunnet den kalde vinteren og slitte deler i låskassen. Forskjellige deler inkludert dørlåsen ble dermed byttet ut.

Bergvarmesentralen, radiatorer og vedlikehold

Bergvarmesentralen har ikke fungert optimalt, noe styret har brukt mye tid på å få i orden.

Vi har måttet bytte flere magnetventiler og utføre kontroll av anlegget. Dette vil ta tid å få i orden, men vil være besparende over tid.

I tillegg har vi både hatt lekkasjer i seksjoner og næringsbygg som har bydd på problemer mht. varmen og fyllingsgraden. Dette har dessverre påvirket alle seksjoner.

Lekkasjen i næringsbygget har ført til at vi har måttet bytte ut enkelte radiatorer i seksjonen, som har ført til en uventet kostnad.

Flere beboere har hatt problemer med varmen i seksjonen, majoriteten av årsakene til dette har vært grunnet defekte termostater og tette ventiler.

Termostater kan seksjonseier bytte ut selv.

Ventilene tetter seg grunnet urent vann strømmer inn i radiatoren.

Styret ønsker derfor å installere en magnetstav og bytte ut alle ventiler samt gjøre en rens av systemet. På denne måten kommer vi kostnadene i forkjøpet og hindrer forhåpentligvis at det blir like mange besøk fra rørlegger neste vinter.

Ureglementerte postkasseskilt

Postkassene skal se ryddig, fine og like ut.

Det er derfor viktig at alle fører samme postkasseskilt og at man ikke klistrer lapper på postkassen frem til man får det nye postkasseskiltet sitt.

Vi ber derfor alle andelseiere om å følge retningslinjene gitt i temaet i vibbo "postkasser og skilt". Styret vil avvente til etter årsmøtet med å sende ut klager og purre opp utbedring, slik at alle får litt tid på seg til å rette opp i forholdet.

Ønsker man ikke reklame, kan lapp om "Neitakk til reklame" festes oppe i høyre hjørnet på postkassen og kan hentes ut på posten. Reklamen skal selvsagt kastes av den enkelte i papp og papir avfallet.



Vibbo

Vibbo er borettslagets informasjonsplattform hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon ligger. Å registrere seg i Vibbo er en forutsetning for å bo i borettslaget.

Iht. husordensreglene er den enkelte andelseier ansvarlig for å sørge for at også leietakere registrerer seg i Vibbo.

Styret opplever at mange andelseiere inviterer leietakere, men ikke verifiserer at de faktisk registrerer seg med kontaktopplysninger eller at de godtar invitasjonen i vibbo før leietaker flytter inn. Leietaker vil da bli liggende i et venteregister inntil så skjer.

Styret vil følge opp dette tettere, for å sørge for at leietakere registrerer seg. Om de ikke gjør det får de heller ikke tilgang til viktig informasjon.

Styret anbefaler derfor at utleier stiller krav til leietakere i husleiekontrakten at de registrerer seg i Vibbo, så kommer ikke dette som noen overraskelse.

All kontakt med styret skal skje via "Temaer i Vibbo".

Det er i andelseiers og beboers interesse å bruke riktig tema slik at henvendelsen havner hos ansvarlig styremedlem. Det reduserer respons- og behandlingstid.

Ved flere spørsmål, send flere henvendelser.

Økonomi og handlingsplan

Sameiet har hatt enkelte uventede kostnader i styreperioden, men vi har tro på at vi har begrenset de økonomiske tapene såpass og dermed sikret oss i å gå i overskudd på driften. På årsmøtet er det tenkt å gå grundig gjennom viktige deler av regnskapet, slik at alle både forstår og kan følge videre utvikling av likviditeten i borettslaget.

Neste styreperiode er hovedfokuset på å redusere kostnader gjennom fornuftig drift samt få en god oversikt på hvilket drift og vedlikehold som står for tur og øremerke "sparing" til disse prosjektene.

En annen sak styret følger med på er utviklingen i EU's energi krav frem mot 2030. Hvor strengt dette ender opp med å bli og hva dette betyr for oss.

Prosjekter ønsker gjennomført i neste styreperiode

- VVS - Bytte av ventiler i alle radiatorer, montering av magnetstav.
- Skadedyr/bananflue problematikk.
- Vurdering av tilstand på balkonger.

Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men må vurderes oppimot økonomi

- Oppgangene – utskifting av gulv og male vegger og tak
- Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).
- Ny postkasse løsning.

Mvh Styret i Teisenløkka Borettslag.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Bruksoverlating/framleie/utleie

Utleie av leiligheten er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Styret foretar fra tid til en annen kontroll for å avdekke ulovlig bruksoverlating.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.no

For borettslag gis andelseier en rett til korttidsutleie i inntil 30 dager pr. kalender-år.

Forholdet må søkes om til styret på e-post: teisenlokka@styrerommet.no



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Trygg Forsikring AS med polisenummer 6598312. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 eller e-post forsikring@obos.no

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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2002 Nye entredører og nye hovedtavler.
- 2003 Nye postkasser, montert rullestolheis, ny brannsentral og oppsetting av detektorer.
- 2005 Full vindusutskifting.
- 2006 Tørropplegg for brannvesenet. Deler av dreneringen rundt høyblokka utbedret.
- 2007 Omlegging av tak, asbestsanering og rehabilitering av heiser.
- 2008 Tilfluktsrom ombygget til fellesrom.
- 2010 Nye brannslukningsapparat og røykvarslere.
- 2011 Oppgradering og utvidelse av overvåkningsanlegget.
- 2013 Betongrehabilitering av brann-/luftebalkonger i høyblokka og balkonger i lavblokka.
- 2014 Totalutskifting av heisene og heistekniske anlegget i høyblokka.
- 2015 Ny styringsautomatikk i fyrrommet. Ferdigstilt i 2015.
- 2015 Oppussing og totalrehabilitering av fyrrommet. Påbegynt i 2015, ferdig 2016.
- 2016 Etablering av bergvarmeanlegg for fyring og varmtvann.
- 2017 Nytt system for reservasjon av vasketid/betaling av vask. To nye vaskemaskiner.
- 2018 Oppgradering av VVS med nye bad. Oppgradering av det elektriske anlegget med økt kapasitet tilpasset behovene i 2019.
- 2019 Oppgradering av bunnledningen.
- 2020 Etablering av nedgravde søppelbrønner og nytt callinganlegg.
- 2021 Omgjort en nedgravd restavfalls container til glass og metall avfall. Nytt intelligent kameraovervåkningssystem, i og rundt blokka.
- 21/22 Ladeinfrastruktur for el-biler. Ny beholder og filtreringssystem (fyrrommet).
- 2022 Ny brannvarslingsentral. Etablering av flere parkeringsplasser (gårdsplassen bak).
- 22/23 Oppgradering og renovering av grillplassen (gårdsplassen bak). Kontroll av brannslukningsapparater.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnadene fra august som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes mindre til *Drift og vedlikehold* og *Andre driftskostnader*.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital slik at udekket tap reduseres.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

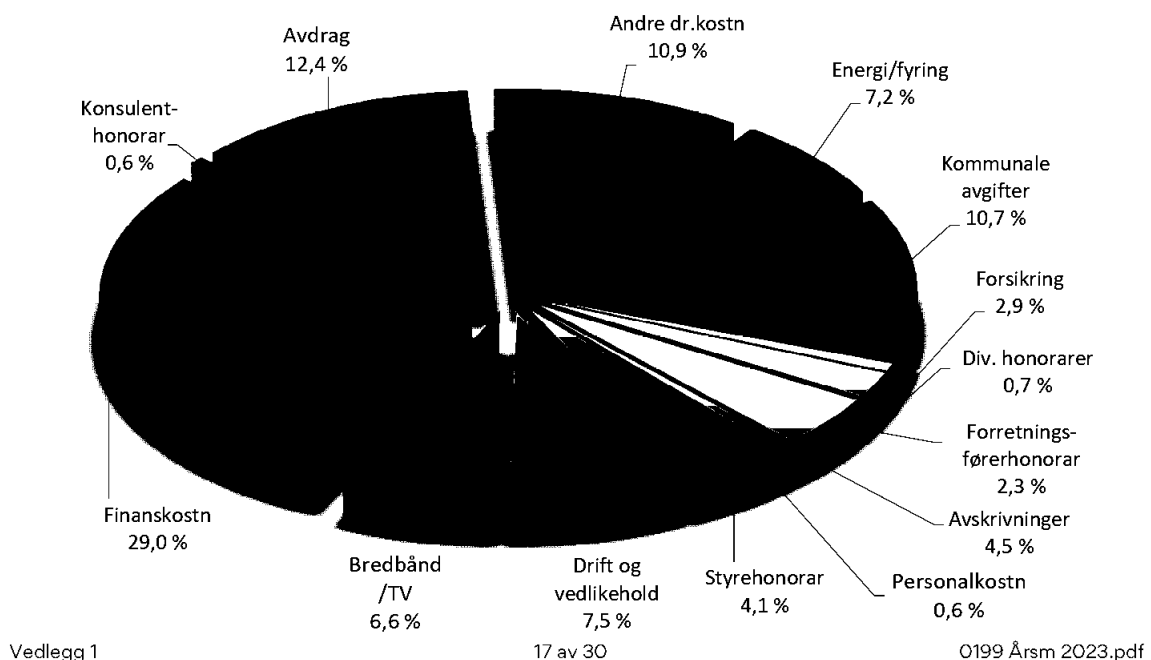
Disponible midler

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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. I 2023 økte de disponible midlene, i motsetning til 2022 hvor de ble redusert.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader + avdrag i 2023 fremstilt grafisk og gir en beskrivelse på hva felleskostnadene (husleien brukes til). F.eks. gikk over 40 % til renter og avdrag på borettslagets felleslån i fjor.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i budsjettet beregnet midler til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning av vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjon med 8 % og feiegebyret med 145 %.

Evt. eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye, men strømtøtten er videreført også i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er også flere som anskaffer el-bil, noe som øker vårt strømforbruk.

Pga. usikkerhet omkring pris og forbruk, har vi budsjettert med samme tall som i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.

Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper som indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, individuell endring pga. egen skadestatistikk, mv. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 20 %.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2023 totalt tre lån:

- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,49 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2044.
- Lån i OBOS banken er gitt som et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,49 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2036.
- Lån i OBOS banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,49 %. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2058.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 som indeksreguleres med 5 % fra juni 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisenløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Teisenløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autorisert regnskapsførerselskap 0199 Årsm 2023.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. 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, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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.

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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 423 483	2 234 808	1 423 483	1 865 054
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 015 140	286 827	177 000	1 018 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 267 600	247 473	250 000	270 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -100 630	-386 874	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -737 856	-958 129	-834 000	-683 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 684	-623	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	441 571	-811 325	-407 000	605 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 865 053	1 423 483	1 106 483	2 470 054

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 319 148	1 682 887
Kortsiktig gjeld	-454 095	-259 404
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 865 053	1 423 483



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 029 272	5 631 660	5 800 000	6 533 000
Ladeinntekter el-bil		2 054	5 547	5 000	5 000
Andre inntekter	3	147 854	156 646	135 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 179 180	5 793 853	5 940 000	6 568 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-104 060	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-245 000	-240 000	-245 000	-260 000
Avskrivninger	14	-267 600	-247 473	-250 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-10 000	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-10 000	-50 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 470	-129 050	-135 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-36 886	-235 858	-25 000	-25 000
Kontingenter		-23 200	-23 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-445 218	-996 171	-900 000	-600 000
Forsikringer		-169 516	-154 879	-170 000	-220 000
Kommunale avgifter	10	-633 355	-531 042	-600 000	-725 000
Energi/fyring		-427 920	-553 258	-600 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-393 152	-384 450	-370 000	0
Andre driftskostnader	9	-645 073	-879 097	-900 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 477 845	-4 538 537	-4 273 000	-3 570 000
DRIFTSRESULTAT		2 701 335	1 255 316	1 667 000	2 998 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 201	12 536	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 724 396	-981 025	-1 500 000	-2 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 686 195	-968 489	-1 490 000	-1 980 000
ÅRSRESULTAT		1 015 140	286 827	177 000	1 018 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 015 140	286 827		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 138 664	13 138 664
Tomt		172 341	172 341
Andre varige driftsmidler	14	822 923	989 894
Miljøbankkonto, øremerket		76 785	124 985
SUM ANLEGGSMIDLER		14 210 713	14 425 884
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		980	36 005
Forskuddsbetalte kostnader		0	109 182
Andre kortsiktige fordringer	15	15 151	0
Driftskonto OBOS-banken		713 705	479 336
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		1 589 313	1 058 365
SUM OMLØPSMIDLER		2 319 148	1 682 887
SUM EIENDELER		16 529 861	16 108 770
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	16	-20 697 874	-21 713 014
SUM EGENKAPITAL		-20 686 274	-21 701 414
GJELD:			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 134 963	36 872 819
Borettsinnskudd	18	553 600	553 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	73 478	124 362
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 762 041	37 550 781
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		222 110	244 905
Skyldige offentlige avgifter		0	840
Påløpte renter		174 184	7 840
Påløpte avdrag		57 801	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 819
SUM KORTSIKTIG GJELD		454 095	259 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 529 861	16 108 770
Pantstillelse	20	49 094 300	49 094 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.4.2024

Styret i Teisenlokka Borettslag

Cristian Rodriguez Rivera /s/ Malin Knap Haagenrud /s/ Joakim Blomberg Ødeby /s/

Snorre Standal Muren /s/ Camilla Margareta Nilsson /s/

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 050 230
Nytt bad	518 000
Forretningslokale	198 000
Gangvask	194 400
Ekstra bod	41 650
Parkering	25 500
Renhold	4 800
Eiendomsskatt	1 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 033 772

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 029 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeriinntekter	39 524
Leie av ekstra bod (manuell innkreving)	3 500
OBOS miljømidler, tilskudd uteplass	100 630
Nettinnbetalinger	500
Nøkler	3 700
SUM ANDRE INNETEKTER	147 854

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

Arbeidsgiveravgift -35 955

SUM PERSONALKOSTNADER -35 955

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 2022/2023, og er på kr 245 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 414, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Heiskonsulenten, heiskontroll -11 491

OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester -13 063

Arbeidstilsynet, bruksendring utleielokale -2 110

Plan- og bygningsetaten, bruksendring utleielokale -10 222

SUM KONSULENTHONORAR -36 886

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -52 132

Drift/vedlikehold VVS -60 943

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -29 138

Drift/vedlikehold heisanlegg -256 981

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -8 258

Drift/vedlikehold brannsikring -16 011

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -7 126

Egenandel forsikring -8 000

Kostnader dugnader -6 629

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -445 218

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 048

Driftsmateriell -636

Vaktmestertjenester -192 867

Vakthold -111 405

Renhold korridorer og trapper -300 197

Snørydding -13 375

Gressklipping -4 813

Andre fremmede tjenester -3 301

Kontor- og datarekvizita -4 541

Trykksaker -3 318

Andre kostnader tillitsvalgte -3 414

Andre kontorkostnader -187

Porto -20

Bank- og kortgebyr -2 950

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -645 073

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-351 835
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-633 355

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 416
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 632
Andre renteinntekter	1 153
SUM FINANSINNTEKTER	38 201

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-467 363
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-110 722
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 146 311
SUM FINANSKOSTNADER	-1 724 396

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	3 086 800
Tilgang 1989 (fasade)	7 311 500
Tilgang 2020 (bad)	2 740 364
SUM BYGNINGER	13 138 664

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.138/bnr.54. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor m/utstyr, tilgang 2009	105 000	
Avskrevet tidligere	-104 999	
Avskrevet i år	-1	0
Avfallsanlegg, tilgang 2020	1 110 481	
Tilgang 2022	68 750	
Avskrevet tidligere	-498 837	
Avskrevet i år	-170 099	510 295
Ladebokser el-bil, tilgang 2022	86 874	
Avskrevet tidligere	-17 375	
Avskrevet i år	-17 375	52 124
Parkeringsplass, tilgang 2022	300 000	
Avskrevet tidligere	-60 000	
Avskrevet i år	-60 000	180 000
Uteplass, tilgang 2023	100 630	
Avskrevet i år	-20 126	
		80 504
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	822 923	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-267 600	

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt vaskeri 4.kvartal	15 151
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 151

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,49 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-11 627 432	
Nedbetalt tidligere	1 595 665	
Nedbetalt i år	279 401	
		-9 752 366

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 079 216	
Nedbetalt i år	175 008	
		-2 245 776

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 579 732	
Nedbetalt i år	283 447	
		-24 136 821

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-36 134 963
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-586 900
Nedbetalt tidligere	40 700
Økt 2008	-7 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-553 600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-73 478
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-73 478

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	553 600
Pantelån	36 134 963
Påløpte avdrag	57 801
TOTALT	36 746 364

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 138 664
Tomt	172 341
TOTALT	13 311 005



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 199 Selskapsnavn: Teisenløkka Borettslag

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.