



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 452 120
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TØYENBYGG II
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 490 794	2 547 165
Sum inntekter		2 490 794	2 547 165
Kostnader			
Lønnskostnad		193 537	163 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 399
Annen driftskostnad		1 664 467	1 663 201
Sum kostnader		1 858 004	1 833 516
Driftsresultat		632 790	713 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 285	1 902
Sum finansinntekter		6 285	1 902
Annen finanskostnad		246 922	180 197
Sum finanskostnader		246 922	180 197
Netto finans		-240 637	-178 295
Ordinært resultat før skattekostnad		392 153	535 354
Ordinært resultat etter skattekostnad		392 153	535 354
Årsresultat		392 153	535 354
Totalresultat		392 153	535 354
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 153	535 354
Sum overføringer og disponeringer		392 153	535 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 271 141	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 271 142	1 271 142
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 271 142	1 271 142
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		269 698	298 078
Sum fordringer		269 698	298 078
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 000 493	979 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 000 493	979 900
Sum omløpsmidler		1 270 191	1 277 979
SUM EIENDELER		2 541 333	2 549 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 132	106 132
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		106 132	106 132
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 926 414	8 318 567
Sum opptjent egenkapital		-7 926 414	-8 318 567
Sum egenkapital		-7 820 282	-8 212 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 803 481	10 291 845
Øvrig langsiktig gjeld		70 750	70 750
Sum annen langsiktig gjeld		9 874 231	10 362 595
Sum langsiktig gjeld		9 874 231	10 362 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 541	4 003
Leverandørgjeld		379 331	306 848
Skyldige offentlige avgifter		24 249	24 147
Annen kortsiktig gjeld		75 263	63 962
Sum kortsiktig gjeld		487 384	398 961
Sum gjeld		10 361 615	10 761 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 541 333	2 549 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480589

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 452 120
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TØYENBYGG II
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 935 452 120
AS TØYENBYGG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 490 794	2 547 165
Sum inntekter		2 490 794	2 547 165
Kostnader			
Lønnskostnad		193 537	163 916
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 399
Annen driftskostnad		1 664 467	1 663 201
Sum kostnader		1 858 004	1 833 516
Driftsresultat		632 790	713 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 285	1 902
Sum finansinntekter		6 285	1 902
Annen finanskostnad		246 922	180 197
Sum finanskostnader		246 922	180 197
Netto finans		-240 637	-178 295
Ordinært resultat før skattekostnad		392 153	535 354
Ordinært resultat etter skattekostnad		392 153	535 354
Årsresultat		392 153	535 354
Totalresultat		392 153	535 354
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 153	535 354
Sum overføringer og disponeringer		392 153	535 354



Organisasjonsnr: 935 452 120
AS TØYENBYGG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 271 141	1 271 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 271 142	1 271 142
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 271 142	1 271 142
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		269 698	298 078
Sum fordringer		269 698	298 078
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 000 493	979 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 000 493	979 900
Sum omløpsmidler		1 270 191	1 277 979
SUM EIENDELER		2 541 333	2 549 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 132	106 132
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	106 132	106 132
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 926 414	8 318 567
Sum opptjent egenkapital	-7 926 414	-8 318 567
Sum egenkapital	-7 820 282	-8 212 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 803 481	10 291 845
Øvrig langsiktig gjeld	70 750	70 750
Sum annen langsiktig gjeld	9 874 231	10 362 595
Sum langsiktig gjeld	9 874 231	10 362 595
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 541	4 003
Leverandørgjeld	379 331	306 848
Skyldige offentlige avgifter	24 249	24 147
Annen kortsiktig gjeld	75 263	63 962
Sum kortsiktig gjeld	487 384	398 961
Sum gjeld	10 361 615	10 761 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 541 333	2 549 120



Organisasjonsnr: 935 452 120
AS TØYENBYGG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

AS Tøyenbygg II

5. juni 2023

Selskapsnummer: 5258





Velkommen til generalforsamling i AS Tøyenbygg II

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 generalforsamlingen:

5. juni 2023 kl. 18:00, Møterommet i A-oppgangen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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. Vannmåler i leilighetene
8. Innføre myntbetaling eller annen betalingsløsning for bruk av vaskekjelleren
9. Utbedring av ventilasjonsanlegg
10. Male oppgangene
11. Sykkelparkering og oppgradering av bakgården
12. Stille kortveggene sine disponible for Løkka-lykke streetart festival
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Tøyenbygg II



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan 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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000



Sak 7

Vannmåler i leilighetene

Forslag fremmet av:

Hroar Von Malchus Hurlen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Naboblokken (Monradsgate 17) installerte vannmålere høst 202 som virkemiddel for å stimulere til mindre vannforbruk. Kommunale avgifter fordeles etter areal, og ikke etter forbruk, i Sofienberggata 54. Oslo kommune har meddelt at Oslos beboere må regne med enda høyere kommunale avgifter i årene som kommer.

Styrets innstilling

I Mondragsgate 17 har man installert leide vannmålere i leilighetene og inngått leieavtale for 5 år. I tillegg til leie av selve vannmåleren (anslått rundt 70-100,- mnd per enhet), må det betales for selve installasjonen. Erfaring fra M17 viste at vannforbruket gikk ned i starten, men de vet ikke før til høsten om det er en hensiktsmessig løsning for å fordele kostnadene mer rettferdig, sett opp mot leiekostnad og prisen for installasjon for den enkelte. Styret foreslår å avvente med å utrede saken til M17 ser om de jevnt over har tjent på investeringen med å installere vannmåler. Det må også utredes om det vil være hensiktsmessig å installere vannmåler i S54 da flere av leilighetene har to vanninntak (separat for kjøkken og bad) og følgelig trenger doble vannmålere, samt hvordan man praktisk skal avregne dette for den enkelte enhet.

Forslag til vedtak

Installere vannmålere til den enkelte boenhet for å stimulere til mindre forbruk og få mer nøyaktig fordeling av kommunale avgifter. Endringen av fakturering for fellesutgifter fra areal til forbruk krever endring av vedtektene punkt 6-1 «Felleskostnader».

Sak 8

Innføre myntbetaling eller annen betalingsløsning for bruk av vaskekjelleren

Forslag fremmet av:

Hroar Von Malchus Hurlen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Innføre myntbetaling (el. annen betalingsløsning) på vaskemaskiner/tørketromler i fellesvaskeriet. De av oss som ikke/nesten ikke bruker det (pga egen vaskemaskin) er med og betaler for andres bruk via husleien. Det er mest rettferdig at den enkelte beboer betaler for eget forbruk.

Styrets innstilling

Styret har undersøkt hvor mange hengelåser som henger på vasketavlen og har klippet de som ikke er merket på riktig måte. Det er over 40 hengelåser i vaskekjelleren som er riktig merket. Dette betyr at det er over 40 enheter (av 48) som bruker vaskekjelleren. Styret ser det derfor ikke hensiktsmessig å innføre myntbetaling eller annen betalingsløsning på vaskerommet, da dette vil være kostnad å få dette "rettferdig" ut fra bruk, sett opp mot hvor mange beboere som faktisk bruker vaskerommet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det innføres myntbetaling for bruk av vaskekjeller

Sak 9

Utbedring av ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at noen beboere meldte fra om dårlig luftkvalitet i leiligheter har styret jobbet med å innhente forslag til utbedring av ventilasjonsanlegget fra forskjellige entreprenører og leverandører av løsninger. I april 2023 ble det gjennomført en større undersøkelse av anlegget der flere leiligheter ble inspisert og det ble fotografert ned i sjaktene med spesialutstyr.

Arbeidet resulterte dessverre ikke i noen klar anbefaling om prinsippløsning for ventilasjon, men påpekte utfordringer og mangler ved det eksisterende anlegget. Blant annet er sikkerhet mot røykspredning ved brann trolig ikke tilfredsstillende med dagens anlegg.

For å finne en løsning har styret konsultert med uavhengig bygningsingeniør som har gjennomgått rapporter fra befaringer og antydnet at det nå er nok informasjon til å anbefale en prinsippløsning for ventilasjonssystem i bygningen. Konsulentens rapport er per 24.mai ikke klar. Styret vil legge fram konsulentens vurdering og anbefaling på generalforsamlingen, men forventer at det vil være behov for ytterligere innhenting av tilbud fra entreprenører før man har oversikt over kostnader og en eventuell utbedring kan legges fram for beslutning på ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling



Styret jobber videre med utredning av muligheter og kostnader, og legge fram et forslag til utbedring for beslutning på ekstraordinær generalforsamling. Styret vil vurdere kostnaden for utbedring opp mot blokkas helhetlige ventilasjonsbehov slik at oppfattet luftkvalitet i enkeltleiligheter ikke vektlegges uforholdsmessig, da det ikke er avklart om ventilasjon er et gjennomgående problem for samtlige enheter.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med utredning av muligheter og kostnader, og legge fram et forslag til utbedring for beslutning på ekstraordinær generalforsamling.

Sak 10

Male oppgangene

Forslag fremmet av:

Ingrid Melnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å male oppgangene. Dette er en liten kostnad som kan bidra mye for førsteinntrykket av boligene.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og foreslår gjennomføring av dette i høst. Det er hentet inn tilbud fra flere entreprenører, og anslagsvis vil prisen for alle fire oppgangene ligge rundt 150 000,- ekskl. mva.

Forslag til vedtak

Oppgangen males

Sak 11

Sykkelparkering og oppgradering av bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble avholdt ekstraordinært GF hvor forslaget om å inngå avtale om prosjektering av LaLa Tøyen for oppgradering av uteområde, med fokus på sykkelparkering, ble vedtatt. Resultatet av prosjektering skulle legges frem på generalforsamling.



LaLa Tøyen er ferdig prosjektert og det er sendt forespørsel til entreprenører om innhenting av tilbud for gjennomføring av to type oppgradering. Tilbudsfrist for entreprenere er 26. mai. Styret vil informere nærmere om de ulike alternativene på Vibbo frem til GF.

Styrets innstilling

Styret foreslår at de alternativene som legges frem på Vibbo før GF stemmes over på generalforsamling, og at det alternativet med flest stemmer besluttet gjennomført for oppgradering av bakgård og sykkelparkering i 2023.

Forslag til vedtak

Uteområdet oppgraderes

Sak 12

Stille kortveggene sine disponible for Løkka-lykke streetart festival

Forslag fremmet av:

Linda Løvseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tøyenbygg II stiller kortveggene sine disponible for Løkka-lykke streetartfestival (til neste år), da vi nok ikke rekker det i år) slik at endevendende blir prydet med store veggmalier.

Forslag til vedtak

Tøyenbygg II stiller kortveggene sine disponible for Løkka-lykke streetartfestival (til neste år)



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jacob Emil Tønnesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Johanne Mutch
- Jon Fjellstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Bryhn	Sofienberggata 54 A
Styremedlem	Emilie Johanne Mutch	Sofienberggata 54 C
Styremedlem	Jacob Emil Tønnesen	Sofienberggata 54 D
Varamedlem	Jon Fjellstad	Sofienberggata 54 A

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AS Tøyenbygg II

Aksjeselskapet består av 48 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Tøyenbygg II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 935452120, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 138

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Tøyenbygg II har 1 ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsmøte 2022 ga tydelig uttrykk for at beboere i Sofienberggata 54 ville ha større aktivitet rundt prosjekter og vedlikeholdsarbeid. Det ble blant annet vedtatt at styret skulle innhente tilbud på forbedring av ventilasjonskanaler, utbedre tørkeskapene i vaskekjeller, få på plass en vedlikeholdsplan, få status på baderomsrehabilitering, få på plass ny bom og sette i gang en prosess for å avklare forhold rundt sykkelparkering.

Siden nytt styret tiltrådte i mai 2022 har det vært avholdt månedlige styremøter. Styret har tatt tak i sakene som ble besluttet på årsmøte, samt de løpende vedlikeholdsmessige tiltakene som kommer hånd-i-hånd med en eldre bygningsmasse.

Etter vurdering av flere tilbud ble det bestemt at OBOS skulle utarbeide en vedlikeholdsplan for å kartlegge og planlegge vedlikehold. Vedlikeholdsplanen var på plass tidlig i høst og gir en indikasjon på hvilke tiltak som må settes i gang i løpet av de neste 3-5-10 årene.

Generelt ga vedlikeholdsplanen grønn status på vegger, fasader, vinduer, dører, balkonger, avfallssystemer og uteområder. Sameiet fikk gul status og rød status på noen punkter. For alle disse punktene har styret truffet eller i prosess med å treffe tiltak for å utbedre disse manglene:

- Det er gjennomført en omfattende befaringsavtale av ventilasjonsanlegget i blokka
- Det er gjort omfattende oppgradering av sentralvarmeanlegget for at fjernvarme skal fordele seg bedre i anlegget og satt inn nytt teknisk system på fjernvarmeanlegget i kjelleren
- Det er inngått en takforvaltningsavtale for å gjøre mindre vedlikehold og sjekk av taket årlig, slik at vi minimerer sannsynligheten for lekkasjer.
- Det er inngått skadedyrsavtale og satt ut felle for kontroll for skadedyr i bakgården³
- HMS-tiltak er satt i prosess og fulgt opp
- Sprukne glassruter er byttet ut i oppgangene
- Oppgangene har fått ny brannmerkning

Videre kom det ny bom på plass i høst, det er inngått avtale om fjerning av graffiti på fasaden ut mot Helgesens gate (planlagt i juni) og tørkeskapene ble utbedret i våres (og styret er på saken for å få vekk lydene som har kommet tilbake).

I tillegg er det jobbet med utbedring av fellesarealene og sykkelparkering i bakgården som det største prosjektet i år. Da tidligere forslag har blitt stemt ned som følge av lite konkrete forslag ønsket vi i styret legitimitet for å bruke landskapsarkitekter for å prosjektere en løsning. På ekstraordinær generalforsamling i høst var det klart flertall for å få profesjonell hjelp og LaLa Tøyen ble satt på saken. Siden har det vært beboermøte med arkitektene og samtaler med Sofienberggata 56 om bruk av deres del av bakgården til bygningsmasse for sykkelparkering. Vi har fått godkjennelse til å bygge på Sofienberggata 56 sin del, mot at de får tilsvarende mulighet i fremtiden hvis de skulle ønske å bygge sykkelkur. Vi er derfor svært spent på årsmøte og hvilke forslag som ev. blir stemt gjennom når det kommer til bakgården.



Som vi alle har fått med oss har det siste året også vært preget av massive prisstigninger. Vi er alle kjent med at energiprisene har skutt i været, men også utgifter til det offentlige har hatt en betydelig økning det siste året. Styret har besluttet å ta opp lån for å dekke deler av utgiftene til oppgradering av fjernvarmeanlegg, slik det er informert om på Vibbo tidligere i mai. Ikke bare har det vært en nødvendig investering, men vi tror også den vil ha positive innvirkning på energiforbruket i blokka med mulighet for at anlegget regulerer temperaturen basert på utetemperaturen.

Det er et etterslep på vedlikehold i blokka, men styret håper man ved siste års arbeid har fått tatt igjen mye og kan se fremover ved hjelp av vedlikeholdsplanen for å planlegge utbedringer og større prosjekter i årene fremover.

Helt til sist vil jeg benytte anledningen til å dra frem styremedlemmene Jacob og Emilie, og vara Jon, som har gjort en formidabel innsats for Sofienberggata 54 det siste året. Jacob har virkelig tatt ansvar for både fjernvarme-oppgradering, og bakgårdsprosjektet det skal stemmes over på GF, og fortjener virkelig stående applaus. Emilie er ikke bare super til å arrangere dugnad, hun har også tatt ansvar for tørkeskap, bom og utskifting av vinduer. Jon har virkelig tatt tak i ventilasjonssaken fra forrige GF og fått tak i fagkyndige slik at vi kan vurdere mulighetsrommet og behovet for utbedringer i blokka.

Med vennlig hilsen,
Marit Helene Bryhn



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte energipriser.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 782 807



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

AS Tøyenbygg II har lån i Husbanken og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Tøyenbygg li

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyenbygg li.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 01E35-E75G7-Q08BY-0261U-XW54W-PL23K



AS TØYENBYGG II
ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 490 444	2 490 444	2 490 000	2 731 000
Andre inntekter	3	350	56 721	0	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 490 794	2 547 165	2 490 000	2 831 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-133 537	-103 916	-281 000	-292 000
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		0	-6 399	-7 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 371	-10 150	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-91 473	-88 893	-92 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-63 371	-52 219	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-106 194	-169 545	-107 000	-334 500
Forsikringer		-116 598	-98 513	-110 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-305 068	-322 770	-330 500	-349 000
Energi/fyring	10	-678 202	-661 256	-495 000	-633 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 915	-174 627	-180 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-118 275	-85 228	-101 300	-88 800
SUM		-1 858 004	-1 833 516	-1 789 300	-2 189 300
DRIFTSRESULTAT		632 790	713 650	700 700	641 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 285	1 902	0	0
Finanskostnader	13	-246 922	-180 197	0	-276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 637	-178 295	0	-276 000
ÅRSRESULTAT		392 153	535 354	700 700	365 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		392 153	535 354		



AS TØYENBYGG II
ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	301 110	301 110
Tomt		970 031	970 031
Andre varige driftsmidler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 271 142	1 271 142
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 583	7 444
Forskuddsbetalte kostnader		184 975	160 326
Andre kortsiktige fordringer	15	77 141	130 309
Driftskonto OBOS-banken		323 549	309 514
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 333	14 269
Sparekonto OBOS-banken		661 610	656 117
SUM OMLØPSMIDLER		1 270 191	1 277 979
SUM EIENDELER		2 541 333	2 549 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	106 132	106 132
Udekket tap	17	-7 926 414	-8 318 567
SUM EGENKAPITAL		-7 820 282	-8 212 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 803 481	10 291 845
Borettsinnskudd	19	70 750	70 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 874 231	10 362 595
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 854	37 650
Leverandørgjeld		379 331	306 848
Skyldige offentlige avgifter	20	24 249	24 147
Påløpte renter		8 542	4 003
Annen kortsiktig gjeld	21	23 409	26 312
SUM KORTSIKTIG GJELD		487 384	398 961

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 771 044
Rehabilitering	547 176
Tv / Internett	172 224

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 490 444
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	350
SUM ANDRE INNETEKTER	350

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 401
Påløpte feriepenger	-23 409



Arbeidsgiveravgift	-44 120
Yrkesskadeforsikring	-2 607
SUM PERSONALKOSTNADER	-133 537

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 371.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-39 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 402
Lala	-7 594
SUM KONSULENTHONORAR	-63 371

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 009
Drift/vedlikehold VVS	-10 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 771
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 440
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 944
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-2 480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 194

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 190
Vann- og avløpsavgift	-175 700
Renovasjonsavgift	-127 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-305 068

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 592
------------------	---------



Fjernvarme	-609 610
SUM ENERGI / FYRING	-678 202

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 396
Skadedyrbarbeid/soppkontroll	-1 063
Driftsmateriell	-4 210
Lyspærer og sikringer	-1 197
Renhold ved firmaer	-61 248
Snørydding	-20 250
Andre fremmede tjenester	-1 848
Trykksaker	-1 173
Andre kontorkostnader	-372
Telefon/bredbånd	-1 691
Porto	-1 080
Gaver	-3 238
Bank- og kortgebyr	-3 110
Velferdskostnader	-4 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 275

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
SUM FINANSINTEKTER	6 285

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-59 616
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 306
SUM FINANSKOSTNADER	-246 922

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	301
	110
SUM BYGNINGER	301
	110

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.138

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

NOTE: 15

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisert utfakturert vaktmester	38 509
Periodisert låneforfall	38 632
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 141

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 106 132

fordelt på 52 aksjer à kr 2041.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	4 651 650	
Nedbetalt i år	357 896	
		-4 890 454

OBOS-bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
------------------	------------	--



13

AS Tøyenbygg II

Nedbetalt tidligere	-2 010 365	
Nedbetalt i år	97 338	
		-4 913 027
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-9 803 481

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1		-70 750
SUM BORETTSINNSKUDD		-70 750

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-15 333
Skyldig arbeidsgiveravgift		-8 916
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-24 249

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-23 409
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-23 409

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pante- og gjeldsbrevlån		9 803 481
TOTALT		9 874 231

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

Bygninger		301 110
Tomt		970 031
TOTALT		1 271 141



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656585. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Utskifting av vinduer - gjennomgående	
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	
2015 - 2016	Nytt callinganlegg	
2013	Nye ventiler i varmeanlegg i kjeller	Utskifting av ventiler i varmeanlegget i kjeller. Trykkventil som må byttes gjennomgående i varmeanlegget.
2012	Utskifting av radiatorer	Utskifting av radiatorer, totalt 33 stk i 16 leiligheter. Eier skal stå for kostnaden selv, hvor 11 av 16 betaler ned sin andel som en engangssum, og 5 eiere gjennom nedbetaling av et lån på kr 53 275,- (inkludert etableringsgebyr og tinglysningsgebyr) som aksjelaget har tatt opp
2010	Varmekabler i takrenner	
2008	Hage og møterom	
2008	Fjernvarme	Selskapet har avvirket oljefyring og gått over til fjernvarme i sept.2008
2007	Rens av ventilasjon	
2006	Vedlikehold av brannsikringsutstyr	
2005	Kjellernedganger	Asbestsanering i fyrrom og kjellernedganger Isolering av vannrør i fyrrom og kjellernedganger
2005	Salg av næringslokale	
2005	Utskifting av PCB-holdig lysarmatur i kj	
2005	Vaskemaskin	Den nye vaskemaskinen ble byttet ut igjen etter flere reparasjoner, kostnadsfritt



2004	Innkjøp av ny vaskemaskin	
2004	Utskifting av oljetank	
2004	Låssystem	Nytt låssystem i utgangsdører, kjeller, loft og søppelhus
2003	Salg av vaktmesterleilighet	
2003	Utskifting av soilrør på kjøkken og bad	
2003	Baderomsrehabilitering	
2003	Nye og større balkonger	
2003	Påbygg til dobbelt søppelhus	
2002	Bytte av varmtvannsbereder og 1 fyrkjele	
2001	Nytt brannsikringsutstyr	
2001	Nytt tak	
2000	Oppgradering av kabelanlegg	
1996	Div vedlikehold;	Oppussing og maling av alle oppganger, Utskifting til nye lydisolerende og brannhemmende inngangsdører til leilighetene og 4 kjellernedganger.
1995	Nytt el-anlegg i næringslokaler / maling	Nytt elektrisk anlegg i forretn.lokaler, kjeller og loft, maling av alle vinduer inn- og utvendig.
1994	Nye stigeledninger	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 5258 **Selskapsnavn:** AS Tøyenbygg II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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