



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 981 282	13 450 650
Sum inntekter		13 981 282	13 450 650
Kostnader			
Lønnskostnad		629 832	627 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 683	48 683
Annen driftskostnad		10 957 280	9 241 428
Sum kostnader		11 635 795	9 917 661
Driftsresultat		2 345 487	3 532 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 610	16 583
Sum finansinntekter		5 610	16 583
Annen finanskostnad		799 882	975 433
Sum finanskostnader		799 882	975 433
Netto finans		-794 272	-958 850
Ordinært resultat før skattekostnad		1 551 215	2 574 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 551 215	2 574 139
Årsresultat		1 551 215	2 574 139
Totalresultat		1 551 215	2 574 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 551 215	2 574 139
Sum overføringer og disponeringer		1 551 215	2 574 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 576 725	8 576 725
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		340 780	389 463
Sum varige driftsmidler		8 917 505	8 966 188
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		8 920 505	8 969 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		449 291	432 682
Sum fordringer		449 291	432 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 707	5 202 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 707	5 202 167
Sum omløpsmidler		5 677 998	5 634 850
SUM EIENDELER		14 598 503	14 604 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 600	33 600
Sum innskutt egenkapital		33 600	33 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		34 911 241	36 462 456
Sum opptjent egenkapital		-34 911 241	-36 462 456
Sum egenkapital		-34 877 641	-36 428 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 317 351	50 164 433
Øvrig langsiktig gjeld		245 900	245 900
Sum annen langsiktig gjeld		48 563 251	50 410 333
Sum langsiktig gjeld		48 563 251	50 410 333
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 845	4 331
Leverandørgjeld		907 766	331 884
Skyldige offentlige avgifter		282	
Annen kortsiktig gjeld			286 346
Sum kortsiktig gjeld		912 893	622 561
Sum gjeld		49 476 144	51 032 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 598 503	14 604 038



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224466

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 429
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENHUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 554 429
TØYENHUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 981 282	13 450 650
Sum inntekter		13 981 282	13 450 650
Kostnader			
Lønnskostnad		629 832	627 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 683	48 683
Annen driftskostnad		10 957 280	9 241 428
Sum kostnader		11 635 795	9 917 661
Driftsresultat		2 345 487	3 532 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 610	16 583
Sum finansinntekter		5 610	16 583
Annen finanskostnad		799 882	975 433
Sum finanskostnader		799 882	975 433
Netto finans		-794 272	-958 850
Ordinært resultat før skattekostnad		1 551 215	2 574 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 551 215	2 574 139
Årsresultat		1 551 215	2 574 139
Totalresultat		1 551 215	2 574 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 551 215	2 574 139
Sum overføringer og disponeringer		1 551 215	2 574 139



Organisasjonsnr: 948 554 429
TØYENHUS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 576 725	8 576 725
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		340 780	389 463
Sum varige driftsmidler		8 917 505	8 966 188
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		8 920 505	8 969 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		449 291	432 682
Sum fordringer		449 291	432 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 707	5 202 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 707	5 202 167
Sum omløpsmidler		5 677 998	5 634 850
SUM EIENDELER		14 598 503	14 604 038
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 600	33 600



Sum innskutt egenkapital	33 600	33 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	34 911 241	36 462 456
Sum opptjent egenkapital	-34 911 241	-36 462 456
Sum egenkapital	-34 877 641	-36 428 856
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 317 351	50 164 433
Øvrig langsiktig gjeld	245 900	245 900
Sum annen langsiktig gjeld	48 563 251	50 410 333
Sum langsiktig gjeld	48 563 251	50 410 333
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 845	4 331
Leverandørgjeld	907 766	331 884
Skyldige offentlige avgifter	282	
Annen kortsiktig gjeld		286 346
Sum kortsiktig gjeld	912 893	622 561
Sum gjeld	49 476 144	51 032 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 598 503	14 604 038



Organisasjonsnr: 948 554 429
TØYENHUS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Tøyenhus Borettslag

21. april 2022

Selskapsnummer: 14





Velkommen til årsmøte i Tøyehus 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:

21. april 2022 kl. 18:00, Velferdslokalet.

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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkomne forslag: Oppussing av bad
5. Innkomne forslag: Lage treningsrom i kjelleren
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyehus Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000.

Sak 4

Innkommne forslag: Oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Espen Moe Breivik, Christian Bull, Elena Solvang, Thea Henie Tinderholt, Fanny Hyvang, Line Nygård, Ida Moen Snoksrud, Ben McCorry, Janne Monsen Tveit, Maria Sunniva Kalvø, Andreas Ropeid Sæbø, Gisle Hauge Levang, Lula Helene Aandahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår at generalforsamlingen pålegger styret å utarbeide en framdriftsplan for rehabilitering av badene med mål om oppstart i 2023.

Begrunnelse:

Flere av beboerne i borettslaget opplever at badene deres ikke lenger holder stand. Baderommene ble sist oppgradert av borettslaget i fellesskap i 2000/2001, og de lever nå midt i anbefalt levetid på 20 - 30 år.

Allerede i 2016 så generalforsamlingen et behov for å legge en plan for oppgradering, og ba styret legge frem en vedtakssak om fremdriftsplan for rehabilitering. I 2017 mente styret at teknisk tilstand ikke tilsa akutt behov for oppussing og det ble informert om at et prosjekt etter styrets oppfatning tidligst burde skje i 2023.

Formuleringen førte til misforståelser og en forventning fra flere om start av rehabilitering neste år.

Nå, fem-seks år etter stikkprøvene i 2016, mener vi som forslagsstillere at man snarlig bør starte en prosess for oppgradering av badene i nettopp 2023. Selv om et slikt prosjekt vil kreve midler av borettslaget og potensielt økte fellesutgifter, så kan det bli mer kostbart for den enkelte beboer å strekke levetiden ut lengst mulig, da flere beboere allerede har, eller snarlig vil måtte starte oppgraderinger i privat regi. Badene bør uansett bli sett på i løpet av de kommende årene, spørsmålet er bare når.

Styrets innstilling

Styret ber om at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.

I tilfelle det skulle være noen misforståelser om styrets rolle, vil vi understreke at styret sørger for å drive borettslaget på vegne av alle beboerne. Styret skal ta avgjørelser som



er til det beste for borettslaget som sådan og ikke la personlige oppfatninger går foran. Styret må tenke helhetlig og langsiktig.

Det er nettopp dette som gjør at det for oss er enkelt å innstille på å avslå forslaget om å starte med felles oppussing av bad nå. Vi vil i det følgende redegjøre for hvorfor.

1. Oppussing av bad er ikke borettslagets ansvar, men den enkelte andelseiers

Borettslagslova er klar. I lovens § 5-12 (2) og (3) står det at andelseiers ansvar for vedlikehold omfatter «vindauge, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden» og «nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og rør eller ledningar som er bygde inn i berande konstruksjonar».

Av § 5-12 (4) fremgår det at vedlikeholdsplikten også omfatter utbedring av tilfeldig skade.

Loven sier altså klart at derom andelseier ønsker å pusse opp badet, er dette noe andelseier selv må dekke kostnadene til. Ansvaret endres ikke av at det ble foretatt en felles oppussing forrige gang, se punkt 2 nedenfor.

2. Det er ingen indikasjoner på at badene generelt er i dårlig forfatning

Til tross for at loven sier at det er andelseiers ansvar, er det vanlig at større vedlikeholdsprosjekter som gjerne omfatter felles installasjoner som rør og lignende gjøres felles. Avløpsrørene ble byttet da badene ble pusset opp i 2000. Det er ingenting som tilsier at det er behov for å gjøre noe med disse rørene.

Dermed mener styret det blir et spørsmål om badenes stand ellers er så dårlig at vi bør sette i gang med en felles oppussing.

Vi har ikke fått meldinger om feil med badenes membran. Vi fikk gjennomført stikkprøver i 2017 og konklusjonen var da at det ikke var behov for å gjøre noe.

En påstand om at badene ikke lenger holder stand må skyldes kosmetiske feil og kan, så langt vi har opplysninger om, ikke begrunnes i et teknisk behov. Så lenge membranen holder, spiller det ingen rolle om badene er 20, 22 eller 28 år inn i levetiden, rent teknisk. Som det ble opplyst om i innkallingen til generalforsamlingen i 2016, kan den tekniske levetiden være opp mot 50 år.

At enkelte opplever kosmetiske feil, som sprekker i fliser etc, endrer ikke dette. Som nevnt i punkt 1, har andelseierne selv ansvar for å rette opp i denne type mangler. At



dette innebærer en sur kostnad for den enkelte, betyr ikke at man bør påføre øvrige andelseiere kostnader for å pusse opp ellers fungerende bad.

Det er altså ingenting som tilsier at badenes tilstand generelt er så dårlig at en oppussing er nødvendig.

3. Vil vi øke felleskostnadene (kraftig) for å pusse opp bad som er i god stand før det er nødvendig?

Som overskriften indikerer, er dette ikke en sak som omhandler nødvendig oppussing av bad. Forslagsstillerne ønsker å pusse opp egne bad, uten at det er fremlagt dokumentasjon på et rent teknisk behov.

Forslagsstillerne skriver at det vil være dyrere for den enkelte å strekke ut badenes levetid. Dette mener styret ikke er korrekt. Uansett mener styret at det er rettferdig at kostnadene til ren kosmetisk oppussing bæres av den enkelte som ønsker et penere bad, så lenge det ikke finnes et eneste holdepunkt for at badenes tekniske stand ikke er god.

Å bytte ut flisene, eller legge flis på flis og bytte baderomsinnredningen er rimeligere enn en full oppussing, som forslaget innebærer. Ser man på kostnadene for den enkelte andel (ikke personene som bor der, men andelen som sådan) er det derfor ikke lønnsomt med en fullstendig oppussing når det ikke er nødvendig.

For andelseieren, vil det selvsagt være rimeligere med en felles oppussing, fordi kostnaden kan fordeles på nåværende og fremtidige eiere gjennom nedbetaling av lån over felleskostnadene, men styret kan ikke tenke på den måten. Det bør heller ikke andelseierne. Som vi var inne på over, må vi tenke langsiktig og hva som er lønnsomt i et lenger perspektiv.

Forslagsstillerne skriver at fellesutgiftene potensielt sett kan øke. Det er ingen tvil om at felleskostnadene vil øke. Nettsiden Byggstart anslår at det koster i underkant av 200 000 å pusse opp et bad på 4 kvm. Legger man til grunn 200 000 i økt fellesgjeld, innebærer det en økning i felleskostnadene på 833 kr per måned, med en nedbetalingstid på 20 år.

På grunn av levetiden til vannledningsrørene, som ikke har vært byttet siden 1940, kan det ikke skje en oppussing av badene uten samtidig å erstatte disse rørene. Dette betyr at kostnadene og omfanget blir større enn en ren oppgradering av badene. Derfor vil det trolig være snakk om en økning på rundt 900-1000 kr i måneden. Det er uansett ingen tvil om at dette er en økning som vil merkes for de fleste.

Om vi legger til grunn en økning i fellesgjelden med 200 000, vil dette kunne påvirke hva andelseiere som selger leilighetene sine de nærmeste årene sitter igjen med. Selv om et nytt bad i teorien kan øke verdien noe, er det neppe snakk om at man får igjen det man har lagt ut. Har en gitt kjøpermasse økonomi til å kjøpe leiligheter her for 4,5



millioner inkludert felleskostnader, er det klart at selger sitter igjen med en god del mer når fellesgjelden er på 100 000 i stedet for 300 000.

Denne ulempen vil selvsagt gjøre seg gjeldende ved en nødvendig oppussing også, men da kommer man ikke unna. Her er det altså snakk om å foreslå en oppussing som vi ikke har indikasjoner på at er nødvendig, og da er det, etter styrets oppfatning, ikke fornuftig å ta opp lån på anslagsvis 200 000+ for hver andel.

De siste 7-8 årene har styret sørget for å ta igjen etterslep i nødvendig vedlikehold og vi har en del gjeld vi fortsatt betaler ned på. Å få betalt ned på eksisterende gjeld vil gjøre det enklere å ta kostnadene for oppussing av bad når det blir nødvendig. Flere andelseiere har merket økte kostnader til fyring og har uttrykt bekymring for økning i felleskostnadene. En nødvendig oppussing av badene vil gjøre situasjonen verre for andelseiere med dårlig råd fra før.

I 2017 ble antatt fremdrift for oppussing av bad fremlagt som en orienteringssak. Det ble sagt at det skulle innhentes en ny tilstandsvurdering om 5 år. Planen er å få dette gjort i løpet av 2022, i tråd med orienteringen. Styret mener det riktige vil være først å få innhentet en vurdering av badenes tekniske tilstand. Viser denne at det er behov for oppussing av badene, vil vi nærmest ha en plikt til selv å ta initiativet til videre prosess.

Å legge frem en fremdriftsplan for oppussingen er heller ikke særlig realistisk å få til så lenge man ikke har et vedtak om igangsetting. Normal prosedyre er å få utredet behovet for oppussing/reparasjon, vedta at oppussing skal skje og deretter lete etter entreprenører som kan utføre oppdraget. Disse sender så tilbud, sammen med mulig framdriftsplan. Valg av entreprenør overlates normalt til styret, med en kostnadsramme satt av generalforsamlingen.

Hadde det vært et reelt behov for oppussing av bad, ville neste steg være å engasjere f.eks. OBOS Prosjekt til å bistå oss i det videre arbeidet. Med en kostnadsramme på 80-100 millioner, avhengig av hva som må gjøres, er det ikke tilrådelig å bruke styrets medlemmer som prosjektledere alene.

Avslutningsvis understreker vi at styret naturligvis ikke er imot nødvendige oppgraderinger. Tvert om, så har vi fått satt i gang nødvendige arbeider som burde vært gjort mye før, i de årene vi har sittet. Så snart det er et faktisk behov for oppussing av badene, vil vi sørge for å få dette gjort. Inntil det foreligger et teknisk behov for oppussing anbefaler vi at de som ønsker å gjøre badene sine penere, dekker dette direkte, uten å påføre øvrige beboere kostnader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret legge frem en fremdriftsplan for rehabilitering av badene, inkludert kostnader, til endelig vedtak på neste generalforsamling. Målet er at en felles oppgradering av baderommene starter i 2023.

Sak 5

Innkomme forslag: Lage treningsrom i kjelleren

Forslag fremmet av:

Sofie A. Noraas, Tobias B. Bock, Julie Kolnes Espedal og Lars Oskar Slatlem Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp forslag om treningsrom (ala engelsborg) altså bruke ett av kjellerrommene til dette. I sars gate 60 er det ett stort areal som tidligere ser ut til å ha vært ett vaskerom, men som nå bare er ett stort rom. Veldig fin størrelse til feks treningsrom. Rommet trenger en oppgradering i både vegger, tak og gulv før dette kan realiseres. Men syns det hadde vært veldig fint å bruke dette tomrommet til noe artig for alle beboere i tøyenhus som ønsker det. Planen er jo at dette ikke skal være noe fancy, men om man for eksempel har en benk, kettlebell rigg, 2 rack, 2 møller/sykkel/romaskin og 2 ribbevegger så dekker dette de fleste sitt behov. Jeg ser at for å drifte dette rommet i naboborettslaget vårt så betaler de som ønsker å ha tilgang til treningsstudioet 750kr/året for en person og 850kr/året for en husstand. Hvor man da kan bruke dette på vedlikehold/vask/nedbetaling, samt at det er åpningstider 06-22 i hverdager og 10-22 i helger som høres bra ut med tanke på at det skal være stille på natten.

Dersom det er andre treningsentusiaster i borettslaget, som jeg forsåvidt mistenke ettersom det er flere som tener i bakgården på sommeren, så tror jeg andre vil være enige i at en negativ faktor med å bo så sentralt er treningssentere. Det er som å være sild i tønne og man blir for det meste stående å vente på ledige rom og apparater dersom man ønsker å trene etter jobb tid. Dette er ett tilbud som kun er ment for beboerne her. Altså automatisk en antallsbegrensning på hvor mange «medlemmer» det går an å være. For de som sliter med dørstokkmila vil også muligens dette være ypperlig og kanskje hakke lettere å ta seg en liten økt.

Ett slikt rom vil koste ca. 180.000kr for overflate oppussing. Treningsapparatene som jeg har nevnt i mailen kan man anslå at det vil koste ca. 95.000 dersom man skal kjøpe dette nytt, noe vi nødvendigvis ikke behøver. Så for å få ett slikt rom opp å gå ved bruk av innleide håndverkere og nytt utstyr vil kostnaden ligge på 275.000kr for å få rommet opp. Klarer man å få engasjert en gruppe som også virkelig ønsker ett treningsrom, kan kostnadene betydelig kuttes ned på ved at man sparkler, maler og kjøper utstyr fra finn.no

Kostnaden for dette rommet kan man i første omgang forsøke å få dekket hele/deler av summen av obos sin egen «obos gir tilbake» som blant annet skal støtte liv mellom boligenhetene deres, miljø og idrett. Dersom man ikke får hold i dette så bør man jo finregne og se om medlemsprisen holder som nedbetaling på borettslaget sin fellesgjeld for å unngå at dette går utover de som ikke ønsker å ta del i treningsrommet.



Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Beboerne har ikke kommet med eget forslag til vedtak, men generalforsamlingen kan uansett ikke vedta å lage treningsrom i et lokale det ikke er lovlig å benytte til dette. Vi har derfor lagt fram et forslag til vedtak som kan gjennomføres.

Styret er ikke utelukkende negative til et treningsrom, men det må foretas en nærmere utredning av om kjellerlokalene kan benyttes som treningsrom, hvilke ombygginger som eventuelt må til for å få det i lovlige former og hvilket ansvar borettslaget vil ha som eier av et slikt treningslokale. I tillegg vil treningsrommet påføre kostnader ut over kostnadene med innkjøp, til f.eks. ekstra renhold. Vasking av brukerne har vi ikke særlig tro på at vil være en god løsning. Hobbyrommet har i perioder vært utrolig rotete og brukerne av dette har ikke ryddet etter seg, så ekstra vask vil etter all sannsynlighet være nødvendig. Et system som ser på hvordan dette håndteres bør i så fall også på plass.

Likevel mener vi det ikke er behov for dette. Det er mange muligheter i de fleste prisklasser i nærheten for den som ønsker å trene.

Dessuten står borettslaget overfor potensielt store kostnader i forbindelse med setningsskadene. Vi vet enda ikke om vi får dette dekket. Det vet vi først i september/oktober, når det er kommet dom i rettssaken. Det kan gå enda lenger tid om vi får medhold og dommen ankes. Styret mener vi bør unngå tiltak som fører til økning i felleskostnadene før dette er avklart.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede hvorvidt det er mulig å bruke kjellerlokalene til trening og legger fram forslag til utstyrspakke og system for betaling og administrasjon til generalforsamlingen 2023.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Kikut

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peder Nikolai Strand

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Svensson
- Lars Oskar Slatlem Vik
- Mailen Toska Vangsnes

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Gåsefra
- Helene Breistein
- Sigrid Coward

Vedlegg

1. Valgbrev 2022 (002).pdf



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvind Kikut

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Mørk



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Kikut	Trondheimsveien 75
Styremedlem	Perry Brekke	Epleveien 13
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44
Styremedlem	Wenche Mørk	Sars' Gate 44
Varamedlem	Hilde Handeland	Sars' Gate 44
Varamedlem	Joakim Hvassing	Trondheimsveien 73
Varamedlem	Anna Svensson	Trondheimsveien 73

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øyvind Kikut Trondheimsveien 75

Varadelegert

Wenche Mørk Sars' Gate 44

Valgkomiteen

Mari Aftret Mørtvedt Trondheimsveien 65

Peder Nikolai Strand Sars' Gate 60

Mailen Toska Vangsnæs Sars' Gate 50

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Tøyehus Borettslag

Borettslaget består av 336 andelsleiligheter.

Tøyehus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554429, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sars' Gate 44-62, Trondheimsveien 63-81, 83 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

229 182

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 223 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Tøyehus Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 13 981 282.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 11 635 795.

Resultat

Årets resultat på kr 1 551 215 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 765 105 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 610 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 618 441 mot kr 544 754 for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhus Borettslag.

Lån

Tøyenhus Borettslag har lån i OBOS banken. Dette er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 2%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 296 148. Dette er en økning på kr 25 603 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tøyenhus Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Tøyehus Borettslag

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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 012 289	4 137 933	5 012 289	4 765 105
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 551 215	2 574 139	1 912 800	1 925 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 683	48 683	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 847 082	-1 748 466	-1 855 000	-1 834 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-247 184	874 356	57 800	91 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 765 105	5 012 289	5 070 089	4 856 905

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 677 998	5 634 850
Kortsiktig gjeld	-912 893	-622 561
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 765 105	5 012 289



TØYENHUS BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 909 800	13 375 554	13 879 000	13 904 000
Andre inntekter	3	71 482	75 096	0	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 981 282	13 450 650	13 879 000	13 944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 832	-77 550	-80 000	-80 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-555 000
Avskrivninger	15	-48 683	-48 683	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 170	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-270 545	-263 950	-270 000	-275 000
Konsulenthonorar	7	-73 813	-99 418	-120 000	-130 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-447 890	-1 150 244	-1 245 000	-610 000
Forsikringer		-548 699	-511 817	-554 000	-604 000
Kommunale avgifter	9	-2 085 791	-2 059 641	-2 100 000	-2 141 000
Energi/fyring	10	-4 057 015	-1 790 796	-2 820 000	-3 180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 691 068	-1 662 149	-1 700 000	-1 750 000
Andre driftskostnader	11	-1 702 010	-1 624 043	-1 667 000	-1 742 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 635 795	-9 917 661	-11 186 200	-11 149 200
DRIFTSRESULTAT		2 345 487	3 532 990	2 692 800	2 794 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 610	16 583	0	0
Finanskostnader	13	-799 882	-975 433	-780 000	-869 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-794 272	-958 850	-780 000	-869 000
ÅRSRESULTAT		1 551 215	2 574 139	1 912 800	1 925 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 551 215	2 574 139		



TØYENHUS BORETTSLAG
ORG.NR. 948 554 429, KUNDENR. 14
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	340 780	389 463
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 920 505	8 969 188
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		451 291	432 682
Andre kortsiktige fordringer	16	-2 000	0
Driftskonto OBOS-banken		2 328 977	2 377 404
Skattetrekkskonto OBOS-banken		440	440
Sparekonto OBOS-banken		2 594 678	2 589 068
Innestående i andre banker		304 612	235 256
SUM OMLØPSMIDLER		5 677 998	5 634 850
SUM EIENDELER		14 598 503	14 604 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-34 911 241	-36 462 456
SUM EGENKAPITAL		-34 877 641	-36 428 856
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 317 351	50 164 433
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 563 251	50 410 333
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		907 766	331 884
Skyldige offentlige avgifter	21	282	0
Påløpte renter		4 845	4 331
Annen kortsiktig gjeld		0	286 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		912 893	622 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 598 503	14 604 038



8

Tøyenhus Borettslag

Pantstillelse	22	45 185 325	45 185 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022
Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Kikut

Perry Brekke

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk

**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 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 154 804
Kabel-tv	1 571 820
Forretningslokale	709 323
Trappevask	395 136
Parkering	97 946
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 929 029

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 229
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 909 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	69 357
Parkering	2 125
SUM ANDRE INNETEKTER	71 482

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-77 832
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 832

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 550 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 841, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 040
Andre konsulentonorarer - DMR Miljø og Geoteknikk AS	-68 773
SUM KONSULENTHONORAR	-73 813

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-375 841
Drift/vedlikehold VVS	-14 228
Drift/vedlikehold elektro	-3 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 931
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 503
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-447 890

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 095 397
Renovasjonsavgift	-990 394
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 085 791

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-177 336
Fjernvarme	-3 879 678
SUM ENERGI / FYRING	-4 057 015

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-90 905
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 046
Driftsmateriell	-15 083
Lyspærer og sikringer	-3 844
Vaktmestertjenester	-1 063 493
Renhold ved firmaer	-410 462
Andre fremmede tjenester	-26 181
Kontor- og datarekvisita	-8 857
Trykksaker	-4 358
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 841
Andre kontorkostnader	-11 218
Telefon, annet	-4 183
Drivstoff biler, maskiner osv.	-266
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 333
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 702 010

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 610
SUM FINANSINNTEKTER	5 610

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-799 882
SUM FINANSKOSTNADER	-799 882

NOTE: 14**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	4 126 325
Kostpris/bokført verdi 1938	4 079 400
SUM BYGNINGER	8 205 725

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.182

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Tilgang 2011

87 697

Avskrevet tidligere

-87 696

1

Traktor nr. 2

Tilgang 2011

326 373

Avskrevet tidligere

-326 372

1

Lekeplass

Tilgang 2019

486 826

Avskrevet tidligere

-97 366

Avskrevet i år

-48 683

340 777

Sjøppelforbrenningsanlegg

Tilgang 2009

539 736

Avskrevet tidligere

-539 735

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**340 780****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-48 683****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

-2 000

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**-2 000****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.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -53 849 367

Nedbetalt tidligere 3 684 934

Nedbetalt i år 1 847 082

-48 317 351**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -48 317 351**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938 -240 000

Oppskrevet 2002 -1 100

Oppskrevet 2016 -800

SUM BORETTSINNSKUDD -241 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -4 000

ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -282

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -282

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

241 900
Pantelån 48 317 351

TOTALT 48 559 251

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 8 205 725

Tomt 371 000

TOTALT 8 576 725



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Møter

Styret har avholdt 6 ordinære styremøter med fysisk oppmøte og har ellers avklart saker digitalt ved behov.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2021

Nye oppslagstavler er på plass. Dette ble vedtatt i 2020, men det tok noe tid å avklare om det var mulig å få på plass elektroniske tavler uten for store kostnader. Dette var ikke mulig, og vi gikk derfor for analoge, i tråd med forslaget det opprinnelige forslaget.

Generalforsamlingen 2021 vedtok å gå til søksmål mot Engelsborg for å få erstatning for det økonomiske tap vi påføres som følge av setningsskadene som oppsto etter at Engelsborg boret etter bergvarme. Styret har fulgt opp dette og søksmål er sendt inn. Det har vært mye arbeid knyttet til denne saken, med befaringer, utredninger og kontakt med advokat og fagkyndige. Saken kommer for retten i august/september. Det er i første rekke snakk om et fastsettelsessøksmål. Det betyr at vi ber retten om å avgjøre om Engelsborg er ansvarlige for tapet vi er påført. Om vi vinner fram blir det mer arbeid med å finne ut av hvordan vi skal få rettet opp igjen skadene.

Øvrig arbeid

Antallet henvendelser til styret holder seg på rundt 3 om dagen, men vi har noen klagesaker som har tatt en del tid. Vi oppfordrer beboere til å ordne opp seg imellom og ikke bruke styret som talerør. Vi undersøker jevnlig om vi har gode avtaler og om det vil være mulig å spare penger f.eks. ved å bytte nettleverandør og leverandører av andre tjenester. Jevnlig dialog med vaktmester om daglig drift, oppståtte saker og vedlikeholdsbehov hører også med til.

Styret har videre brukt tid på å følge opp nødvendige vedlikeholdstiltak og sørget for å få reparert løsnede takstein og montert snøfangere der det har falt ned snø og takstein mot Sars gate.

Det ble også avholdt høstdugnad, noe som ble en suksess med mange oppmøte og god stemning.

Styret

Styret har kontor i Trondheimsveien 77. Styrets e-postadresse: styret@toyehus.no. Se kontaktinfo på hjemmesiden, www.toyehus.no. Borettslaget har også egen facebookgruppe.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Vaktmester**

Vaktmester Mostafa Mohseni ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Renhold

Borettslaget har avtale med Mohseni Renhold og Vaktmestertjenester om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Elektroniske låser	Montert elektroniske låser på alle fellesdører.
2019 - 2019	Oppgradering lekeplassen	Hele lekeplassen ble oppgradert.
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Malt alle oppganger, nye lamper, nye fronter til sikringsskapene og nye postkasser.
2018 - 2019	Vinduer	Samtlige vinduer byttet ut.
2017 - 2017	Callinganlegg og kjøreport	Nytt callinganlegg og montering av kjøreport.
2017 - 2017	Bunnledninger	Bunnledninger rehabilitert.
2016 - 2016	Rehabilitering av verandaer	
2015 - 2015	Oppgradering av vaskerom	
2013 - 2014	Konvertering til fjernvarme	<p>Fase 1 Konvertering til fjernvarme inkl. rivning og sanering Prosjektering 15. juli 2013 Utførelse 1. august 2013 Ferdigstillelse av vann og varme 15. september. 2013 Endelig ferdigstillelse i løpet av høsten 2013 AM purrer opp InfraTek for en rask levering av veksler.</p> <p>Fase 2 Utskiftning av radiatorer og ventiloppstikk Befaring/oppstart i løpet av oktober 2013 Prosjektering oktober 2013 Utførelse 15. mai 2014 Ferdigstillelse 15. september 2014</p>
2011 - 2012	Ny traktor John Deere 2320,	
2011 - 2012	3 Electrolux vaskemaskiner	
2011 - 2012	Sand byttet i sandkassen	
2010 - 2011	Nytt kjøkken på velferdsrommet	ENØK tiltak energi/varme Renovering av yttertrapper Gjennomgang av det elektriske anlegget (HMS) i alle fellesområder slutført
2009 - 2009	Tak, søppelsilo + div maling	Bytte av tak. Maling av vinduer og oppganger. Innstallering av branndører på loft. Nytt søppelsiloanlegg. Inspeksjon av bunnledninger.
2008 - 2008	Etablering av oljefyllingsvern	Etablering av forskriftsmessig oljefyllingsvern.
2008 - 2008	Fjernet oljeforurenset masse	
2008 - 2008	Nye askebeger ved inngangene	
2007 - 2007	42 nye sykkelstativ	
2007 - 2008	Rens av vertikale ventilasjonskanaler	Rens av vertikale ventilasjonskanaler på kjøkken/bad



2006 - 2006	Elektronisk portåpner og ny plen	
2005 - 2005	Oppgradering vaskerom og ny mur i gården	Oppgradering av vaskerom, gulv, vegger, tak og nye maskiner Ny mur nederst i gården mot Sarsgate og Trondheimsveien Utbedring av setningssskade i Sarsgate 52, Trondheimsveien 69 og 73
2004 - 2004	Div. oppussing/utbedring	Oppussing av velferdslokalet Oppgradering av utearealer Utbedret setningssskade i Trondheimsveien 77
2003 - 2003	Utebelysn., kj. dører og vedl. brannsl.	Oppussing av fyrrom Ny utebelysning. Utskifting av kjellerdører. Periodisk vedlikehold av brannslukkere
2002 - 2002	Malt vinduer utvendig	
2001 - 2001	VVS Rehabilitering	
1999 - 1999	Bereder, vinduer, basseng og kabel	Ny varmtvannsbereder Nye kjellervinduer Nytt basseng Prøveprosjekt Våtromsrehabilitering Nytt bredbåndnett (kabelanlegg) med mulighet for bruk av telefoni og internett
1998 - 1998	Rehabiliterert uteanlegget	
1997 - 1997	Entrédører	Utskiftet entrédører til alle leilighetene
1995 - 1995	Ny traktor	
1994 - 1994	Maling av oppgangene	
1993 - 1993	Fornyte maskiner i vaskeriene	
1991 - 1991	Fyrhus og vaskerier	Nytt el anlegg i fyrhus og vaskerier, utskiftet el kjele i fyrhus
1990 - 1990	Stigeledninger og el. opplegg	Utskifting av alle el stigeledninger og nytt el.opplegg i alle leiligheter
1989 - 1989	Velferdslokalene ombygget	
1988 - 1988	Diverse utomhus	Uteanlegget opprustet, anlagt plener og helleganger, nye inngangspartier, porttelefonanlegg
1987 - 1987	Nye gangvinduer mm.	Nye gangvinduer, ny sirkulasjonspumpe m/motor,redskapshus



0014 Tøyenhus Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Øyvind Kikut

Adresse: Trondheimsveien 75
E-postadresse: oyvind.kikut@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Helen Ghebremedhin

Adresse: Sars' Gate 44
E-postadresse: hkefali@yahoo.co.uk

Navn: Wenche Mørk

Adresse: Sars' Gate 44
E-postadresse: wemork@online.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Peder Nikolai Strand

Adresse: Sars' Gate 60
E-postadresse: pedersen229@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Anna Svensson

Adresse: Trondheimsveien 73
E-postadresse: acataluna@hotmail.com

2. Navn: Lars Oskar Slatlem Vik

Adresse: Trondheimsveien 67
E-postadresse: larsoskar.vik@outlook.com

3. Navn: Mailen Toska Vangnes

Adresse: Sars' Gate 50
E-postadresse: mailen.vangnes@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Øyvind Kikut

Adresse: Trondheimsveien 75

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Wenche Mørk

Adresse: Sars' Gate 44

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sigrid Coward

Adresse: Sars' Gate 56
E-postadresse: sigridkristiane@gmail.com

Navn: Anne Gåsefra

Adresse: Trondheimsveien 75
E-postadresse: anne_gasefra@hotmail.com

Navn: Helene Breistein

Adresse: Trondheimsveien 69
E-postadresse: helene.t.w.b@gmail.com

Dato: 31.03.2022. I valgkomiteen for Tøyenhus Borettslag:

Mari Aftret Mørtvedt, Peder Nikolai Strand og Mailen Toska Vangnes



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.04.22

Selskapsnummer: 14 **Selskapsnavn:** Tøyehus Borettslag

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. 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: _____

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.