



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 388 229	7 347 337
Sum inntekter		8 388 229	7 347 337
Kostnader			
Lønnskostnad		436 467	360 544
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 094	21 135
Annen driftskostnad		7 248 576	6 563 174
Sum kostnader		7 699 138	6 944 853
Driftsresultat		689 091	402 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 180	25 768
Sum finansinntekter		58 180	25 768
Annen finanskostnad		397 175	213 154
Sum finanskostnader		397 175	213 154
Netto finans		-338 995	-187 386
Resultat før skattekostnad		350 096	215 098
Årsresultat		350 096	215 098
Totalresultat		350 096	215 098
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 096	215 098
Sum overføringer og disponeringer		350 096	215 098



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	14 098
Sum varige driftsmidler		9 514 735	9 528 830
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		258 968	181 013
Sum finansielle anleggsmidler		258 968	181 013
Sum anleggsmidler		9 773 703	9 709 842
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		206 570	223 495
Sum fordringer		206 570	223 495
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 954	3 068 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 954	3 068 219
Sum omløpsmidler		1 934 524	3 291 714
SUM EIENDELER		11 708 227	13 001 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 158 831	808 734
Sum opptjent egenkapital		1 158 831	808 734
Sum egenkapital		1 175 731	825 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 389 357	10 763 336
Øvrig langsiktig gjeld		478 787	406 311
Sum annen langsiktig gjeld		9 868 144	11 169 647
Sum langsiktig gjeld		9 868 144	11 169 647
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 564	139 836
Leverandørgjeld		135 317	849 706
Skyldige offentlige avgifter		16 478	16 650
Annen kortsiktig gjeld		456 993	83
Sum kortsiktig gjeld		664 352	1 006 276
Sum gjeld		10 532 496	12 175 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 708 227	13 001 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499251

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 318 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TØYEN II
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTLAGET TØYEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 388 229	7 347 337
Sum inntekter		8 388 229	7 347 337
Kostnader			
Lønnskostnad		436 467	360 544
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 094	21 135
Annen driftskostnad		7 248 576	6 563 174
Sum kostnader		7 699 138	6 944 853
Driftsresultat		689 091	402 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 180	25 768
Sum finansinntekter		58 180	25 768
Annen finanskostnad		397 175	213 154
Sum finanskostnader		397 175	213 154
Netto finans		-338 995	-187 386
Resultat før skattekostnad		350 096	215 098
Årsresultat		350 096	215 098
Totalresultat		350 096	215 098
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 096	215 098
Sum overføringer og disponeringer		350 096	215 098



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 514 732	9 514 732
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	14 098
Sum varige driftsmidler		9 514 735	9 528 830

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		258 968	181 013
Sum finansielle anleggsmidler		258 968	181 013

Sum anleggsmidler		9 773 703	9 709 842
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		206 570	223 495
Sum fordringer		206 570	223 495

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 954	3 068 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 954	3 068 219

Sum omløpsmidler		1 934 524	3 291 714
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		11 708 227	13 001 557
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900



Sum innskutt egenkapital	16 900	16 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 158 831	808 734
Sum opptjent egenkapital	1 158 831	808 734
Sum egenkapital	1 175 731	825 634
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 389 357	10 763 336
Øvrig langsiktig gjeld	478 787	406 311
Sum annen langsiktig gjeld	9 868 144	11 169 647
Sum langsiktig gjeld	9 868 144	11 169 647
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 564	139 836
Leverandørgjeld	135 317	849 706
Skyldige offentlige avgifter	16 478	16 650
Annen kortsiktig gjeld	456 993	83
Sum kortsiktig gjeld	664 352	1 006 276
Sum gjeld	10 532 496	12 175 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 708 227	13 001 557



Organisasjonsnr: 948 318 067
BORETTSLAGET TØYEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 28

Tøyen II Borettslag



Velkommen til årsmøte i Tøyen II Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mai kl. 12:00 og lukker 1. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/28>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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 styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyen II Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Carl Fredrik Arntzen

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 protokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Falkum Ullmann foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0028 Tøyen II Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har ekstern styreleder som innebærer at forhåndsavtalt honorar allerede er utbetalt for siste styreperiode, jmf ordinært generalforsamlingsvedtak i 2022. .Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 238 000 for styreperioden 2023/24.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 238 000



Sak 7

Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er foreslått et eget honorar til borettslagets valgkomité på kr 6 000.

Forslag til vedtak

Borettslagets valgkomité godtgjøres med kr 6 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for ett år foreslås:

Carl Fredrik Arntzen Åsveien 18 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jostein Fladby Helgesens gt. 76D

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som styremedlem for to år foreslås:

Synnøve Hokholt Sagafos Helgesens gt 76A

Som varamedlemmer foreslås:

Stian Sletaker Helgesens gt. 76D

Daniel Gauslaa Helgesens gt. 78A

Ingrid Berg Helgesens gt 76B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Christian N Gribbestad Helgesens gt. 78E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stian Sletaker Helgesens gt. 76D

Som valgkomité foreslås:

Herman Friis Helgesens gt. 76D

Inga Baadshaug Eide Helgesens gt. 78C

26. februar 2024, I valgkomiteen for Tøyen II Borettslag

Herman Friis Inga Baadshaug Eide

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Artnzen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synnøve Hokholt Sagafos

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Gauslaa
- Ingrid Berg
- Stian Sletaker

Vedlegg

1. Tilbud Tøyen 2 Borettslag.pdf

Sak 9

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:

- Mads Christian N Gribbestad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stian Sletaker

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:



- Herman Friis
- Inga Baadshaug Eide



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Frog Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Jostein Fladby	Helgesens gate 78 D
Styremedlem	Mads Christian N Gribbestad	Helgesens gate 78 E
Styremedlem	Stian Sletaker	Helgesens gate 76 D
Varamedlem	Andreas Paulsen Aas	Monrads gate 21 C
Varamedlem	Ingrid Berg	Helgesens gate 76 B
Varamedlem	Daniel Gauslaa	Helgesens gate 78 A
Varamedlem	Synnøve Hokholt Sagafos	Helgesens gate 76 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stian Sletaker Helgesens gate 76 D

Varadelegert

Jostein Fladby Helgesens gate 78 D

Valgkomiteen

Inga Baadshaug Eide Helgesens gate 78 C
Herman Friis Helgesens gate 76 D

Generelle opplysninger om Tøyen II Borettslag

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter. Tøyen II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948318067, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Borettslagets gårds- og bruksnummer er 229/25, 26 og 89.

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten ble kjøpt i 1991.

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.

Tøyen II Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 882 606 høyere enn budsjettet som i hovedsak skyldes gjennomførte forprosjekter knyttet til den kommende fasade-, balkong- og vindusrehabiliteringen.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Tabell utvikling kostnader kommunale avgifter Tøyen 2 Borettslag perioden 2018 – 2023

For de siste seks årene så har borettslagets kommunale avgifter til Oslo kommune økt med nesten 49 %. Borettslaget må også ta høyde for at disse vil øke i takt med den pågående oppgraderingen som gjøres av vann- og avløpsnettet i kommunen samt arbeidet med å sikre fremtidig vannleveranse til kommunens innbyggere.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vann og avløpsavgift	485 240	531 211	587 018	595 909	634 502	782 694
Renovasjonsavgift	306 350	333 308	348 861	352 127	355 648	401 882
Feieavgift	3 421	3 421	3 158	428	428	225
Sum kommunale avgifter	795 011	867 940	938 816	948 464	990 578	1 184 831
Prosentvis endring		9,1 %	8,2 %	1,0 %	4,4 %	19,6 %

Fjernvarmekostnader

Borettslagets andelseiere har oppvarming av tappevann og varme inkludert i felleskostnadene. Dette betyr at hver enkelt andel ikke ser sitt forbruk. Under følger en oversikt over hvor store kostnader borettslaget har hatt på oppvarming og tappevann de åtte siste årene. Denne kostnaden inkluderer ikke strømforbruket som den enkelte andel benytter.

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjernvarme			533 458	1 468 116	856 037	2 178 432	2 453 856	2 297 521
Olje	1 015 034	1 501 853	957 741					
Total	1 015 034	1 501 853	1 491 199	1 486 116	856 037	2 178 432	2 453 856	2 297 521



Totale driftskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2016 – 2023 (eks. rentekostnader)

Borettslaget har i perioden fra 2016 – 2023 hatt et relativt stabilt nivå av løpende drift og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Endringen fra sist år er tilsvarende som for året før, ca 11 % noe som også gjenspeiler økningen av felleskostnadene som er gjort 1. februar i år.

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022
Tot.drift kostn.	4 689 207	5 642 047	5 932 644	5 012 445	4 810 904	6 198 892	6 944 853	7 699 138

Felleskostnader Tøyen 2 Borettslag i perioden 2016 – 2023

Under følger en oversikt over nivået borettslagets felleskostnader har vært siden 2016 og fra til utgangen av fjoråret.

Årstall	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Felleskostnader	7 124 628	7 124 628	7 149 796	7 311 336	7 314 936	7 314 936	7 345 536	8 387 296



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold¹

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 230 000 til vedlikehold som omfatter ferdigstillelse av nytt brannvarslingsanlegg og mindre løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2024 vedtatt en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen II Borettslag.

Lån

Tøyen II Borettslag har tre lån i Husbanken og to lån i OBOS boligkreditt.

Lånene i Husbanken har halvårlige terminer, flytende rente per 18 april 2024 er på 4,49 % og vil være innfridd henholdsvis i 2027 (to lån) og medio 2028 (et lån).

Lånene i OBOS Boligkreditt har månedlige terminer, flytende rente per 18. april 2024 på 6,14 % og vil være innfridd henholdsvis 2034 og 2043.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % i henhold til informasjon til styret av 30.11.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024. Budsjettet har ikke med økningen av felleskostnader som er knyttet til rehabiliteringen samt den totale kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

¹ Budsjettet er ikke inkludert vedtak gjort i ekstraordinære generalforsamling 3. april 2024. Dette da budsjettet for 2024 allerede var ferdigstilt. Dette blir omtalt i årsrapporten og årsregnskap for 2024.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tøyen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tøyen II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
02316 Tøyen II Borettslag årsrapport 2023.pdf



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

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 285 439	3 622 067	2 285 439	1 270 172
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	350 096	215 098	1 187 468	977 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 14 095	21 135	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	114 651	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 373 979	-1 688 060	-695 000	-1 558 000
Overført egenkapital	0	-1 650	0	0
Endring andelskapital	0	100	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	3 000	0	0
Innskudd øremerket bankkonto	-5 479	-902	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 015 267	-1 336 628	492 468	-581 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 270 172	2 285 438	2 777 907	689 172
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 934 524	3 291 714		
Kortsiktig gjeld	-664 352	-1 006 276		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 270 172	2 285 438		



BORETTSLAGET TØYEN II ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28 RESULTATREGNSKAP

	<i>Note</i>	<i>Regnskap 2023</i>	<i>Regnskap 2022</i>	<i>Budsjett 2023</i>	<i>Budsjett 2024</i>
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 387 296	7 345 536	8 392 000	9 239 000
Andre inntekter	3	933	1 801	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 388 229	7 347 337	8 392 000	9 239 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 938	-44 544	-40 432	-60 000
Styrehonorar	5	-376 529	-310 000	-376 000	-421 000
Avskrivninger	15	-14 095	-21 135	0	-14 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 625	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-198 900	-190 880	-200 400	-209 000
Konsulenthonorar	7	-23 486	-32 606	-10 000	-30 000
Kontingenter		-33 800	-33 600	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-1 492 444	-1 030 198	-800 000	-1 230 000
Forsikringer		-439 437	-393 233	-420 000	-483 000
Kommunale avgifter	9	-1 186 881	-990 578	-1 128 900	-1 379 200
Energi/fyring	10	-2 410 349	-2 605 189	-2 450 000	-2 455 000
TV-anlegg/bredbånd		-794 100	-697 075	-740 000	-825 000
Andre driftskostnader	11	-656 930	-578 191	-600 000	-658 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 699 138	-6 944 853	-6 816 532	-7 816 000
DRIFTSRESULTAT		689 091	402 484	1 575 468	1 423 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 180	25 768	0	0
Finanskostnader	13	-397 175	-213 154	-388 000	-446 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-338 995	-187 386	-388 000	-446 000
ÅRSRESULTAT		350 096	215 098	1 187 468	977 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 096	215 098		



BORETTSLAGET TØYEN II
ORG.NR. 948 318 067, KUNDENR. 28
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 979 302	5 979 302
Tomt		3 535 430	3 535 430
Andre varige driftsmidler	15	3	14 098
Miljøbankkonto, øremerket		258 968	181 013
SUM ANLEGGSMIDLER		9 773 703	9 709 842
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		206 570	223 495
Driftskonto OBOS-banken		895 073	783 361
Skattetrekkkonto OBOS-banken		12 102	12 540
Sparekonto OBOS-banken		820 779	2 272 318
SUM OMLØPSMIDLER		1 934 524	3 291 714
SUM EIENDELER		11 708 227	13 001 557
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 x 100		16 900	16 900
Opptjent egenkapital		1 158 831	808 734
SUM EGENKAPITAL		1 175 731	825 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 389 357	10 763 336
Borettsinnskudd	17	226 200	226 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	252 587	180 111
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 868 144	11 169 647
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		135 317	849 706
Skyldige offentlige avgifter	19	16 478	16 650
Påløpte renter		37 934	11 392
Påløpte avdrag		17 630	128 444
Annen kortsiktig gjeld		456 993	83
SUM KORTSIKTIG GJELD		664 352	1 006 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 708 227	13 001 557
Pantstillelse	20	32 172 100	32 172 100
Garantiansvar		0	0



Tøyen II Borettslag årsrapport 2023

Oslo, 30. april 2024
Styret i Borettslaget Tøyen II

Carl Fredrik Frog Arntzen/s/

Jostein Fladby/s/

Mads C. N Gribbestad/s/

Stian Sletaker/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 176 480
Trappevask	202 776
Lokaler	9 600
Eiendomsskatt	2 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 390 896

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 387 296

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigering	83
Nøkler	250
Utleie	600
SUM ANDRE INNETEKTER	933



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 938
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 938

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er de derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 376 529. Valgkomiteen har fått utbetalt honorar på kr 6 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 736
Fornebu forvaltning AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-23 486

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekt honorar - Energauken arkitektkontor AS	-131 258
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-100 533
Bygningsgebyr	-34 260
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-266 051
Drift/vedlikehold bygninger	-92 359
Drift/vedlikehold VVS	-72 499
Drift/vedlikehold elektro	-28 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-895 620
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 580
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 938
Kostnader dugnader	-855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 492 444

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 050
Vann- og avløpsavgift	-782 694
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-401 882
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 186 881

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-112 827
Fjernvarme	-2 297 521
SUM ENERGI / FYRING	-2 410 349

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 664
Driftsmateriell	-3 983
Lyspærer og sikringer	-2 083
Vaktmestertjenester	-313 465
Renhold ved firmaer	-200 229
Snørydding	-61 575
Andre fremmede tjenester	-10 857
Trykksaker	-38
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-4 496
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-5 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-656 930

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 940
SUM FINANSINNTEKTER	58 180

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-128 375
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-39 303
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-37 711
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-159 603
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 183
SUM FINANSKOSTNADER	-397 175



NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1940	3 636 000
Oppskrevet 1972	2 343 302
SUM BYGNINGER	5 979 302

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.229/bnr.25 M. flere

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 1

Tilgang 2016	98 750	
Avskrevet tidligere	-87 581	
Avskrevet i år	-11 168	

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	183 794	
Avskrevet tidligere	-183 793	

Vaskemaskin nr. 3

Tilgang 2016	49 196	
Avskrevet tidligere	-46 268	
Avskrevet i år	-2 927	

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1
3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-14 095

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

10 595 395

Nedbetalt i år

760 174

-3 644 431

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002

-19 670 000

Nedbetalt tidligere

18 332 275

Nedbetalt i år

230 723

-1 107 002

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003

-4 400 000

Nedbetalt tidligere

3 142 676

Nedbetalt i år

167 726

-1 089 598

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018

-4 036 182

Nedbetalt tidligere

887 546

Nedbetalt i år

198 560

-2 950 076

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-1 300 000

Nedbetalt tidligere

684 954

Nedbetalt i år

16 796

-598 250

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-9 389 357****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1940

-223 200

Økning 2022

-3 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-226 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-252 587

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-252 587**



NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 102
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 376
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 478

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 200
Pantelån	9 389 357
Påløpte avdrag	17 630
TOTALT	9 633 187

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

Bygninger	5 979 302
Tomt	3 535 430
TOTALT	9 514 732



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Det har vært et omfattende styreår med mange pågående prosjekter. Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt totalt ni offisielle styremøter. Det har som tidligere utover styremøtene vært utfyllende dialog både per telefon, e-post og SMS. Møtene har blitt gjennomført digitalt noe som gjør at møtedeltakelsen har vært svært god i alle møter.

Det har vært gjennomført en rekke befaringer og arbeidsmøter grunnet forberedelsene til den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt i april. Det har også vært flere befaringer og møter med Firesafe. Det er veldig godt samarbeid internt i styret og flere oppgaver er blitt fordelt mellom medlemmene uavhengig om man er styre- eller varamedlem.

Styret kan nås på e-post toyen2@styrommet.no. Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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. Det er mange spørsmål som rettes til styret og styrets ambisjon er at alle skal få svar innen rimelig tid.

Borettslagets økonomi. Borettslagets likviditet er fortsatt god. Et godt eksempel på dette er at vi fikk etablert en total utskifting av låser og nøkler til borettslagets oppgangsdører og fellesområder som på driften. Til tross for dette og med de endringene som er i pengemarkedet så må vi dessverre forvente at kostandene i årene fremover vil bli høyere enn tidligere.

Rehabilitering. Det ble i ekstraordinær generalforsamling 3. april vedtatt fasade-, vindu og balkongrehabilitering. Arbeidet er i skrivende stund i gang og det er Helgesens gate 78 som blir tatt først. Det blir arrangert egne informasjonsmøter for Helgesens gate 76 og Monrads gate 21 når det nærmer seg oppstart for disse. Informasjonsmøte for Helgesens gate 78 er allerede avholdt.

Det er etablert regelmessige byggemøter som avholdes hver 14. dag. Dette kommer til å bli gjennomført i hele prosjektet. Styret ber om at alle henvendelser gjøres skriftlig enten ved styrets e-post toyen2@styrommet.no eller på Vibbo. Alle konkrete henvendelser blir videresendt til entreprenør eller prosjektleder i Obos.

Styret har forståelse for at det er mange individuelle spørsmål fremover, så det er viktig at disse gjøres skriftlig.

Fremdriftsplan er delt på Vibbo og hengt opp i oppslagstavler i alle oppganger. Merk! Det kan oppstå endringer av fremdriftsplanen.

Første endring av felleskostnadene vil skje fra og med 1. september 2024 og er på 20 %, jmf. ekstraordinært generalforsamlingsvedtak av 3. april 2024.

Firesafe/montering av felles brannvarslingsanlegg Dette arbeidet ble påbegynt i 2023 og er i skrivende stund ikke avsluttet. Montering har beklageligvis tatt betydelig lengre tid enn vi håpet. Årsaker skal være forsinkelser i leveranser samt sykdom blant montørene. Styret håper at dette er på plass og operativt etter sommeren.



Norsk Brannvern utførte som tidligere år en kontroll av Norsk Brannvern med fokus på kartlegging av brannsikkerheten samt utføring av enkle kontroller. Dette er en del av styrets systematiske HMS-arbeid for økt brannsikkerhet for alle beboere.

Dette ble etter styrets syn ikke gjennomført tilfredsstillende da kontrollørene fra Norsk Brannvern ikke dukket opp til avtalte tidspunkt. Dette medførte dessverre for flere andelseiere at de ventet forgjeves på besøk. Styret har gitt tydelig tilbakemelding til Norsk Brannvern vedrørende dette.

Borettslagets hage- og trivselsgruppe. Denne gruppa er opprettet og består av fire andelseiere i borettslaget. Gruppen er opprettet av deres initiativ og styret er i likhet som veldig mange i borettslaget veldig begeistret for det arbeidet de utfører. Styret vedtar i borettslagets driftsbudsjett at gruppen mottar midler til det utrolige arbeidet de gjør for felleskapet.

Dugnad. Det ble avholdt dugnad i borettslaget den 10. mai i år. Det ble også utført opprydding i borettslagets sykkelkur.

Solgte andeler i 2023. Det ble omsatt 12 andeler i 2023 og som tidligere år er det fordelt ganske likt på alle tre byggene, med henholdsvis fem i Monrads gate 21, tre i Helgesens gate 76 og fire i Helgesens gate 78.

Parsellkasser. Fordelingen av parsellkasser gjelder for to år av gangen og siste fordeling ble gjort i fjor. Neste fordeling av parsellkasser blir i 2025.

Vis hensyn. Styret minner om at når man skal arrangere private sammenkomster er det viktig at man utviser godt naboskap ved å varsle naboer om dette.

Innbrudd i boder. Det har dessverre vært tilfeller av innbrudd av boder i borettslaget i fjor. Det fortsatt viktig å huske på at alle dører skal være lukket.

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

Borettslaget har avtale med Aktiv Vaktmesterservice AS, som kan også kontaktes på mobil 923 31 100 eller Vibbo. Vaktmester er til stede fast på mandager, onsdag og fredager mellom 08.00 og 12.00, utover dette er de her når det trengs.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser til utleie. Det er gateparkering/beboerparkering som gjelder. Feilparkerte biler i bakgården borttaues.



Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangene bestilles ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke kan man enten lage selv og sette inn i tablået eller be vaktmester om å ordne det. Skilt til postkasse bestilles hos Jernia Carl Berner. De har mal for størrelse og skrift til Tøyen II borettslag.

Vaskekjeller

Det er fellesvaskeri med to vaskemaskiner og tørketrommel i kjelleren i hver blokk. For å reservere tid er det egen lås som henges opp på en tavle i vaskeriet på dato/tid du ønsker.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6591277. 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 slokkeutstyr 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. Tøyen II 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.

TV/Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Bytte brannvarslingsanlegg	Nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle andeler og fellesareal i borettslaget
2022	Nytt låssystem	Iloq låssystem til alle oppgangsdører og fellesareal i borettslaget
2021	Utvidelse av antall andeler i borettslaget	Salg av tidligere utleielokalet i Monrads gate 21. Denne andelen har adresse Helgesens gate 74.
2018	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2017/18	Oppussing av oppganger	
2016	Fellesvaskeri	Ny vaskemaskin Helgesens gate 76
2016	Innkjøp av brukt traktor	
2015	Utskiftning av kuldebærere i varmpumper	
2014	Felling av Goliatpoppel	
2013	Brannslukningsapparat	Etterfylling og kontroll
2012	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Heving av kummer.- Skiftet systemlås i Monrads gate 21.- Utbedret elektrisk anlegg etter tilsyn.- Rens av oljetank
2011	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Nye avfallsbrønner- Lys i sykkelskur
2010	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Nye vaskemaskiner- Oppgradering av lekeplass.



2009	Takrehabilitering	
2006	ENØK-arbeider	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av varmtvannsberedere- Montering av varmpumpeanlegg- Installering av sentralt driftskontrollanlegg
2005	Sanering av asbest og ENØK-arbeider	<ul style="list-style-type: none">- Utarbeiding av ENØK-rapport- Installering av energioppfølgingsystem
2004	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Oppgradering i fyrrommet.- Kartlegging av asbest.
2003	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Skiftet oljetank- Oppussing av trappeoppganger- Service og reparasjoner på samtlige vinduer i borettslaget
2002	Malt karmer, nye brannslukkere	<ul style="list-style-type: none">- Maling av utvendige vinduskarmer- Nye brannslukningsapparat og røykvarslere i trappeoppganger og leiligheter
2000/02	VVS-rehabilitering	<ul style="list-style-type: none">- VVS rehabilitering, utskifting av vertikal kjøkkenstamme i Helgesen gate 78- Utskifting rør og felles vann og avløpsstammer.- Innkassing av inspeksjonsluke av alle vertikale rør.- Membran, påstøp, varmekabel og flislegging av vegger og vindussmug og nedsenket himling.
1998/99	Oppgradering antenneanlegg	
1997/98	Delrehabilitering bad	
1996	Nye dører	Nye entrédører til samtlige leiligheter, nye kjeller- og loftsører
1995	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Takutbedringer, renner og nedløp- Asfaltering uteanlegg.- Vaskerier omlagt til automatisk styring
1994	Skiftet elektrisk anlegg	Skiftet alt elektrisk anlegg i leiligheter og fellesrom
1993	Ny traktor og ny motor i fryseriet	Anskaffet traktor, ny motor i fryseriet
1991	Festet tomteareal ble eiertomt	
1990	Nye balkonger	
1989	Diverse oppgraderinger	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting alle stoppekraner- Ny utebelysning
1988	Nye inngangspartier med dørtelefoner	
1986/87	Utskifting vinduer	



Tilbud ekstern styreledelse

Tøyen 2 Borettslag

Oslo / 21.02.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Tøyen 2 Borettslag org nr 948 318 067 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Tøyen 2 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Tøyen 2 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å
- sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Tøyen 2 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 180 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1190 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 8 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Tøyen 2 Borettslag



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.06.24

Selskapsnummer: 28 Selskapsnavn: Tøyen II Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Carl Fredrik Arntzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Falkum Ullmann foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 238 000

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar for borettslagets valgkomité

Borettslagets valgkomité godtgjøres med kr 6 000.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Carl Fredrik Artzen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Synnøve Hokholt Sagafos

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Daniel Gauslaa
 Ingrid Berg
 Stian Sletaker



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Mads Christian N Gribbestad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Stian Sletaker

Sak 10 Valg av valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

Herman Friis

Inga Baadshaug Eide



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.