

# Til andelseierne i Tøyenhus Borettslag

## Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tøyenhus Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Tøyehus Borettslag  
avholdes torsdag 12 April 2018 kl. 18.00 i Velferdslokalet**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskiftning av vinduer
- B) Utrede salg av loftsarealene til utbygging av leiligheter
- C) Gjøre om velferdslokalet til leiligheter

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 19.02.2018  
Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/      Asbjørn Andersen /s/      Helen Ghebremedhin /s/

Lars Daniel Bøyum Håkansson /s/      Wenche Mørk /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Øyvind Andre Kikut	Trondheimsveien 75
Styremedlem	Asbjørn Andersen	Trondheimsveien 63
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44
Styremedlem	Lars Daniel Bøyum Håkansson	Trondheimsveien 73
Styremedlem	Wenche Mørk	Sars' Gate 44
Varamedlem	Perry Brekke	Trondheimsveien 77
Varamedlem	Hilde Handeland	Sars' Gate 44
Varamedlem	Frøydis Johnsen	Trondheimsveien 83 A
Varamedlem	Anna Svensson	Trondheimsveien 73

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Øyvind Andre Kikut Trondheimsveien 75

##### Varadelegert

Wenche Mørk Sars' Gate 44

#### Valgkomiteen

Runa Himle	Trondheimsveien 81
Kristian Betran Holmstad	Trondheimsveien 81
Mailen Vangsnes	Sars Gate 50

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Tøyenhus Borettslag

Borettslaget består av 336 andelsleiligheter.

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

Sars Gt 44-62  
Trondheimsvn 63-81  
Trondheimsvn 83 A-B-C

Gårds- og bruksnummer :  
229      182

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 223 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tøyehus Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **11 481 193**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **13 569 437**.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **2 813 747** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr **6 471 647** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 505 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 16 752,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhus Borettslag.

### Lån

Tøyenhus Borettslag har lån et lån i OBOS med månedlige forfall og en rente på 1.95% pr 09.02.18.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har blitt økt med 6 005,- fra 2018

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### 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 2018.

Driften i 2018 vil kreve en økning i fellesgjelden med 6 – 7 MNOK for å skifte vinduer i borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Tøyenhus sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 813 747. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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



## Uavhengig revisors beretning - 2017 - Tøyenhus Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.





## Uavhengig revisors beretning - 2017 - Tøyenhus Borettslag

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 113 019</b>	<b>-1 512 003</b>	<b>3 113 019</b>	<b>6 471 647</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 813 747	389 750	2 372 000	2 679 800
Tilbakeføring av avskrivning		113 126	113 126	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	40 775 000	35 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-34 715 751	-34 223 578	-1 106 000	-1 130 000
Kapitalutvidelse ny andel			2 844 824		
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	800	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 358 628</b>	<b>4 625 022</b>	<b>1 266 000</b>	<b>1 549 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 471 647</b>	<b>3 113 019</b>	<b>4 379 019</b>	<b>8 021 447</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		9 706 676	4 360 429		
Kortsiktig gjeld		-3 235 029	-1 247 410		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 471 647</b>	<b>3 113 019</b>		

## 14 - TØYENHUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 357 063	10 785 573	11 339 000	12 324 000
Andre inntekter	3	124 130	207 665	155 000	110 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 481 193</b>	<b>10 993 238</b>	<b>11 494 000</b>	<b>12 434 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-63 764	-58 625	-58 000	-60 000
Styrehonorar	5	-438 750	-390 000	-390 000	-550 000
Avskrivninger		-113 126	-113 126	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 575	-10 750	-15 000	-11 000
Andre honorarer		0	-1 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-246 065	-240 060	-260 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-120 969	-83 028	-25 000	-80 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 000	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-4 883 424	-1 880 284	-1 060 000	-505 000
Forsikringer		-427 423	-410 671	-444 000	-444 000
Kommunale avgifter	9	-1 630 013	-1 628 906	-1 640 000	-1 762 000
Energi/fyring	10	-2 368 006	-2 376 898	-2 100 000	-2 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 523 706	-1 278 822	-1 400 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-1 675 417	-1 324 443	-1 661 500	-1 605 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 569 437</b>	<b>-9 863 813</b>	<b>-9 120 500</b>	<b>-9 044 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 088 245</b>	<b>1 129 425</b>	<b>2 373 500</b>	<b>3 389 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 188	20 408	1 000	0
Finanskostnader	13	-743 691	-760 084	-2 500	-710 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-725 503</b>	<b>-739 676</b>	<b>-1 500</b>	<b>-710 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 813 747</b>	<b>389 750</b>	<b>2 372 000</b>	<b>2 679 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 813 747			
Reduksjon udekket tap			389 750		

## 14 - TØYENHUS BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	20	141 338	254 464
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 721 063</b>	<b>8 834 189</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		24 844	0
Kortsiktige fordringer	15	915 465	411 780
Driftskonto OBOS-banken		1 727 031	1 130 086
Skattetrekkskonto OBOS-banken		440	440
Innestående i andre banker		251 607	147 352
Sparekonto OBOS-banken		6 787 289	2 670 771
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 706 676</b>	<b>4 360 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 427 739</b>	<b>13 194 618</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	16	-25 653 005	-19 994 434
Annen innskutt egenkapital			-2 844 824
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 619 405</b>	<b>-22 805 658</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	40 566 215	34 506 966
Borettsinnskudd	18	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	19	4 000	4 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 812 115</b>	<b>34 752 866</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 061 031	1 247 411
Skyldig til offentlige myndigheter		0	0
Påløpte renter		69 519	0
Påløpte avdrag		104 479	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 235 029</b>	<b>1 247 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 427 739</b>	<b>13 194 618</b>
Pantstillelse	21	45 185 325	39 910 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2018,  
Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/      Asbjørn Andersen /s/      Helen Ghebremedhin /s/

Lars Daniel Bøyum Håkansson /s/      Wenche Mørk /s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 930 940
Parkeringsleie	79 000
Lokaler	664 200
Trappevask	322 560
Kabel-TV	1 362 780
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 359 480</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-2 417
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 357 063</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	28 800
Automatpenger	75 380
Parkering	1 200
Viderefakturering	18 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>124 130</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-61 864
Personalopplæring, kurs	-1 900
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-63 764</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 438 750.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 34 836 hvorav 15 000 var julemiddag med varamedlemmer og valgkomite, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 575.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-8 501
OBOS Prosjekt AS	-40 625
Arkitektkontoret Gasa AS	-71 844
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-120 969</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 248 735
Drift/vedlikehold VVS	-2 466 994
Drift/vedlikehold elektro	-46 272
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 613
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-15 493
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 883 424</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-849 541
Renovasjonsavgift	-780 471
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 630 013</b>

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

Elektrisk energi	-128 735
Fjernvarme	-2 239 271
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 368 006</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 379
Driftsmateriell	-42 997
Lyspærer og sikringer	-9 158
Vaktmestertjenester	-968 206
Renhold ved firmaer	-470 797
Andre fremmede tjenester	-4 168
Trykksaker	-4 412
Andre kostnader tillitsvalgte	-34 836
Andre kontorkostnader	-1 499
Telefon, annet	-4 113
Porto	-13 591
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-550
Forsikringer/avgifter biler	-455
Bank- og kortgebyr	-2 176
Velferdskostnader	-2 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 675 417</b>



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 475
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 518
Andre renteinntekter	195
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 188</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-640 947
OBOS-banken	-102 194
Eika Boligkreditt AS	-500
OBOS-banken	-50
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-743 691</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	4 126 325
Kostpris/bokført verdi 1939	4 079 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 205 725</b>

Tomten ble kjøpt i1986.

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****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt Rentokil jan-april	11 908
Forskuddsbetalt GET - 1 kvartal	395 277
Tryg Forsikring , blir betalt i 2018	423 855
Gamle Oslo Service AS - blir betalt i 2018	80 923
Eika Forsikring AS	3 502
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>915 465</b>

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-35 500 000
Nedbetalt tidligere	993 032
Nedbetalt i år	34 506 966

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-40 775 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	208 785

-40 566 216

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-40 566 216****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet i 2002	-1 100
Oppskrevet i 2016	-800

**SUM BORETTSINNSKUDD****-241 900****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd lokale 30003	-4 000
-----------------------	--------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-4 000**

**NOTE: 20****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-62 641	
Avskrevet i år	-12 528	12 528
Traktor		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-240 894	
Avskrevet i år	-46 625	38 854
Nedgravd søppelanlegg		
Tilgang 2009	539 736	
Avskrevet tidligere	-395 806	
Avskrevet i år	-53 974	89 956
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>141 338</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-113 126</b>
--------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	40 566 215
Påløpte avdrag	104 479
<b>TOTALT</b>	<b>40 912 594</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 576 725</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Utskiftning av vinduer

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Med unntak av noen få enkeltvise utskiftinger har vinduene i leilighetene passert teknisk levetid. Noen var i en slik forfatning at de måtte tas så snart som mulig. Styret har derfor, som tidligere varslet, satt i gang med arbeidene for hastetilfellene.

Resten av vinduene er anbefalt byttet innen 3 og 5 år. Styret mener vi bør foreta en total utskifting nå, som arbeidene allerede er i gang.

Forslag til vedtak:

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å inngå avtale med aktuelt firma, for utskifting av vinduene i samtlige leiligheter som ikke er omfattet av prosjektet som nå er igangsatt.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 13 millioner, finansiert gjennom låneopptak og oppspart egenkapital.

### B) Utrede salg av loftsarealene til utbygging av leiligheter

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Borettslaget har fått tilbud av blant annet Bonum om kjøp av loftsarealene for utbygging av leiligheter.

Dette kan mer enn halvere fellesgjelden vår. Styret ønsker å utrede mulighetene som ligger i en slik utbygging. Dette krever en helhetlig plan og forutsetter f.eks. nye bodløsninger. Styret ber derfor om fullmakt om å utrede dette nærmere, herunder innhente ekstern kompetanse f.eks. til prosjektering av ny bodløsning, dersom dette ikke kan inngå som del av avtale med foretaket som får oppdraget.

Representant fra Bonum stiller på generalforsamlingen for å svare på spørsmål som måtte komme om prosess mv. Det er viktig å merke seg at vi ikke foreslår å inngå avtalen med Bonum i år, men de kommer for å gi best mulig informasjon om hva en utbygging vil innebære.

Forslag til vedtak:

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å utrede mulighetene for utbygging av loftsarealer og legge fram avtaleutkast for generalforsamlingen 2019.

**C) Gjøre om velferdslokalet til leiligheter**Forslagsstiller:

Petter Remen Hanssen

Saksinformasjon:

Skape verdi for borettslaget og redusere kost på fellesutgifter som har økt betraktelig de siste årene.

Forslag til vedtak:

Gjøre om velferdslokale til leiligheter.

Styrets innstilling:

Forslag avslås.

Kvadratmeterprisene har gått betydelig ned siden i fjor. Vi ønsker å vente med en slik utbygging til vi får mer igjen for pengene. Dessuten ser vi at velferdslokalet er mer brukt i år enn tidligere, noe som taler for å beholde det inntil videre. Dersom generalforsamlingen neste år går med på utbygging av loftsarealene trenger vi dessuten ikke å omgjøre velferdslokalet til leiligheter.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Øyvind Kikut

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Perry Brekke

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Asbjørn Andersen

Helen Ghebremedhin

Wenche Mørk

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Anna Svensson
2. Ole-Martin Gurandsrud
3. Joakim Hvassing,
4. Hilde Handeland

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Øyvind Kikut

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Wenche Mørk

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Runa Himle

Kristian Betran Holmstad

Mailen Vangsnes

I valgkomiteen for Tøyenhus Borettslag

Runa Himle

Kristian Betran Holmstad

Mailen Vangsnes

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter denne styreperioden og arrangert to dugnader.

Siden forrige generalforsamling har styret fulgt opp generalforsamlingens vedtak av 2017, med unntak av vedtaket om å utrede mulighetene for ombygging av vaktmesterlokalene. Dette var styret eget forslag, men vi har besluttet å utsette dette på ubestemt tid, på grunn av behovet for utskifting av vinduer og de store kostnadene dette medfører.

Styret har reforhandlet lån og oppnådd lavere rente og vurdert andre tiltak som kan redusere kostnadene og eventuelt øke inntektene til borettslaget. I tillegg har vi fortsatt fokuset på HMS.

Styret har videre klaget til Get over prisøkningene for de som har bestilt ekstra fart på nettet og oppnådd mer fordelaktige priser.

### Styret

Styret har kontor i Trondheimsveien 77. Styrets e-postadresse: [styret@toyehus.no](mailto:styret@toyehus.no)  
Utover dette kan styret kontaktes per telefon. Se kontaktinfo på hjemmesiden: [www.toyehus.no](http://www.toyehus.no). Borettslaget har også en egen facebook-gruppe.

### 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, Gamle Oslo Servicesentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10485. 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 på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, 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.

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017	Nytt callinganlegg, kjøreport
2015 – 2016	Rehabilitering av samtlige balkonger og maling av alle vinduer i borettslaget
2014 – 2015	Totaloppgradering og modernisering av to vaskerom
2013 – 2014	Alle radiatorer i leilighetene og fellesareal har blitt byttet ut (over 1000 radiatorer) Utskifting av 52 vinduer med råteskader. Ferdigstilt februar 2014. Konvertering til fjernvarme inkl. rivning og sanering av gammelt anlegg. Ferdigstilt september. 2013 Utbedring av 10 balkongfronter i 1. etasje. Ferdigstilt høst 2013
2011-2012	Ny traktor John Deere 2320 3 nye Electrolux vaskemaskiner til fellesvaskeriene Sand byttet i sandkassen
2010-2011	Nytt kjøkken på velferdsrommet ENØK tiltak energi/varme - to nye pumper i fyrhuset samt partikkelrenser - shuntauomatikk (nattsinking av temperatur) - energiovervåkningssystem (eos) Renovering av yttertrapper Gjennomgang av det elektriske anlegget (HMS) i alle fellesområder.
2009	Bytte av tak Maling av vinduer og oppganger Installering av branndører på loft Nytt søppelsiloanlegg Inspeksjon av bunnledninger
2008	Etablering av forskriftsmessig oljefyllingsvern Nye lekeapparater Fjerning av oljeforurenset masse Nye askebeger ved inngangene
2007 – 2008	Rens av vertikale ventilasjonskanaler på kjøkken/bad
2007	42 nye sykkelstativ
2006	Elektronisk portåpner og ny plen (mot Sars gate)
2005	Oppgradering av vaskerom, gulv, vegger, tak og nye maskiner Ny mur nederst i gården mot Sars gate og Trondheimsveien Utbedring av setningsskade i Sars gate 52, Trondheimsveien 69 og 73
2004	Oppussing av velferdslokalet Oppgradering av utearealer Utbedret setningsskade i Trondheimsveien 77 Oppussing av fyrrom
2003	Ny utebelysning Utskifting av kjellerdører Periodisk vedlikehold av brannslukkere
2002	Malt vinduer utvendig Nye porter til portrommene
2001	VVS Rehabilitering
1999	Ny varmtvannsbereder Nye kjellervinduer Nytt basseng Prøveprosjekt Våtromsrehabilitering Nytt bredbåndnett (kabelanlegg) med mulighet for bruk av telefoni og internett
1998	Rehabilitering uteanlegget
1997	Utskiftet entrédører til alle leilighetene
1994	Maling av oppgangene
1993	Fornyte maskiner i vaskeriene
1991	Nytt el anlegg i fyrhus og vaskerier, utskiftet el kjele i fyrhus
1990	Utskifting av alle el stigeledninger og nytt el.opplegg i alle leiligheter
1989	Velferdslokalene ombygget
1988	Uteanlegget opprustet, anlagt plener og helleganger, nye inngangspartier, porttelefonanlegg
1987	Nye gangvinduer, ny sirkulasjonspumpe m/motor, redskapshus

