

Til andelseierne i Tøyenhus Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Tøyenhus Borettslag
avholdes onsdag 22 april 2015 kl. 18:00 i Velferdslokalet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om bygging av hobby/smørerom
 - B) Prinsippvedtak om kjøreport og gangport med adgangskontroll ved Trondheimsveien 63
 - C) Salg av tjenesteleilighet
 - D) Utbedring av balkonger og maling av vinduer
 - E) Omdisponering av Velferdslokalet til leiligheter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 16.02.2015
Styret i Tøyenhus Borettslag

Terje Svardal /s/

Christoffer Eid Wiig /s/

Tone Hammerø Lund /s/

Anna Malmhäll /s/

Inge Tofastrud /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Svardal	Trondheimsveien 83 C
Nestleder	Christoffer Eid Wiig	Jørnsløkkveien 17
Styremedlem	Tone Hammerø Lund	Sars' Gate 54
Styremedlem	Anna Malmhäll	Fossilveien 6 F
Styremedlem	Inge Tofastrud	Huldreveien 39

Varamedlem	Stein Bjercke	Ola Narr 22
Varamedlem	Sanaa Khalifi	Trondheimsveien 77
Varamedlem	Øyvind Andre Kikut	Trondheimsveien 75
Varamedlem	Anne Helene Krog	Trondheimsveien 65

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Terje Svardal	Trondheimsveien 83 C
----------	---------------	----------------------

Varadelegert	Inge Tofastrud	Huldreveien 39
--------------	----------------	----------------

Valgkomiteen

Ragnhild Olin Amdam	Sars' Gate 50
Runa Himle	Trondheimsveien 81
Hilde Stenseng	Trondheimsveien 83 B

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 335 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tøyenhus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554429, og ligger i bydel 2 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 m².

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

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.

Tøyenhus Borettslag har 2 ansatte.
Styret er ikke kjent med noen skader i 2014

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.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 16 styremøter i 2014. Styret har fulgt opp vedtak på tidligere generalforsamlinger og gjennomført utskifting av alle borettslagets radiatorer. Videre har vi stått for oppussing av fellesvaskerier i Trondheimsv 73 og Sars' g 52 og innredet sykkelrom i Sars' g 44. Styret har også undersøkt tiltak for å bedre sikkerheten i borettslaget. Videre har vi arbeidet med balkongrehabiliteringsprosjekt og bestilt tilstandsrapport for borettslaget

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 10 770 062,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 15 945 953,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 171 632,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 2 013 915,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av armering i balkonger og maling av vinduer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 11%. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhus Borettslag.

Lån

Tøyenhus Borettslag har lån i EIKA og OBOS Banken. Begge lån har en flytende rente på 3,25% med månedlige forfall.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Borettslaget har fått sitt forretningsførerhonorar redusert fra 01.01.2015. Opprinnelig forretningsførerhonorar var på kr 204 657,- eks mva og er nå redusert ned til 189 307,- eks mva. Stortinget har vedtatt å legge merverdiavgift på forretningsførerhonoraret fra 2015.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 4 000 000,-. Felleskostnadene er blitt justert opp med 2.5% fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 16.02.2015
Styret i Tøyehus Borettslag

Terje Svardal /s/

Christoffer Eid Wiig /s/

Tone Hammerø Lund /s/

Anna Malmhäll /s/

Inge Tofastrud /s/



Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tøyenhus Borettslag, som viser et underskudd på kr 6 171 632. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Tøyenhus Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. mars 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

14 TØYENHUS BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 903 833	4 281 556	3 903 833	2 013 915

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 171 632	139 274	-5 850 000	-3 445 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	113 126	113 126	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-831 412	-630 124	-541 899	-1 080 339
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 889 918	-377 724	-6 391 899	-4 525 339

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 013 915	3 903 833	-2 488 066	-2 511 424
-----------------------------------	--	------------------	------------------	-------------------	-------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 154 350	6 235 251		
Kortsiktig gjeld		-1 140 436	-2 331 418		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 013 915	3 903 833		

14 - TØYENHUS BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 561 766	10 192 253	10 675 000	10 773 000
Andre inntekter	3	208 296	164 244	170 000	255 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 770 062	10 356 497	10 845 000	11 028 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-489 568	-722 222	-800 000	0
Styrehonorar	5	-383 000	-270 000	-280 000	-340 000
Avskrivninger	15	-113 126	-113 126	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 881	-7 900	-10 000	0
Andre honorarer		0	-2 000	-103 000	-103 000
Forretningsførerhonorar		-204 656	-197 736	-205 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-10 730	-112 338	-100 000	-20 000
Kontingenter		-67 000	-67 000	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-8 748 519	-2 399 765	-8 039 000	-5 833 000
Forsikringer		-354 606	-310 579	-328 000	-403 000
Kommunale avgifter	9	-1 356 961	-1 292 528	-1 370 000	-1 675 000
Energi/fyring	10	-1 858 794	-2 182 620	-2 200 000	-2 015 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 116 200	-785 869	-1 125 000	-1 125 000
Andre driftskostnader	11	-1 229 912	-739 181	-716 000	-1 406 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 945 953	-9 202 863	-15 343 000	-13 227 500
DRIFTSRESULTAT		-5 175 891	1 153 634	-4 498 000	-1 993 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 159	140 868	102 000	0
Finanskostnader	13	-1 119 900	-1 155 228	-1 454 000	-1 245 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-995 741	-1 014 360	-1 352 000	-1 245 500
ÅRSRESULTAT		-6 171 632	139 274	-5 850 000	-3 445 000
Overføringer:					
Udekket tap		-6 171 632			

14 - TØYENHUS BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	480 717	593 844
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 060 442	9 173 569
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 064	0
Kortsiktige fordringer	16	440 731	527 987
Driftskonto i OBOS-banken		410 082	1 298 405
Innestående i andre banker		129 865	7 605
Sparekonto i OBOS-banken		2 172 608	4 401 254
SUM OMLØPSMIDLER		3 154 350	6 235 251
SUM EIENDELER		12 214 793	15 408 819
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 335 * 100		33 500	33 500
Udekket tap	17	-23 529 705	-17 358 073
SUM EGENKAPITAL		-23 496 205	-17 324 573
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	34 325 462	30 156 874
Borettsinnskudd	19	241 100	241 100
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 570 562	30 401 974
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 074 534	2 190 957
Skyldig til offentlige myndigheter	21	21 637	68 748
Påløpte renter		874	0
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	22	43 391	71 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 140 436	2 331 418

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 214 793	15 408 819
Pantstillelse	23	36 409 525	36 397 025
Garantiansvar		0	0

Oslo 16.02.2015
Styret i Tøyenhus Borettslag

Terje Svardal /s/

Christoffer Eid Wiig /s/

Tone Hammerø Lund /s/

Anna Malmhäll /s/

Inge Tofastrud /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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 458 392
Parkeringsleie	65 450
Lokaler	630 984
Ekstra kjellerbod	3 000
Trappevask	322 560
Kabel-TV	1 081 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 561 766

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	56 750
Automatpenger	76 546
Radiator prosjektet	8 500
Utleie av bomeberom	3 000
Leie -p plass	7 500
Stand	6 000
Tilskudd fra Husbanken	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	208 296

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-256 801
Overtid	-59 365
Påløpte feriepenger	-43 391
Fri bolig	-29 340
Naturalytelser speilkonto	29 340
Arbeidsgiveravgift	-110 270
Pensjonskostnader	-6 514
AFP-pensjon	-3 411
Yrkesskadeforsikring	-2 906
Gaver til ansatte	-2 020
Personalopplæring, kurs	-4 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-489 568

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 383 000.

I tillegg har styret fått dekket diverse kjøp med DNB kort for kr 63 555. Innkjøp innebærer kostnader som mat til byggherremøter, arbeidstøy for vaktmester, kostnader ifbm dugnad, mat til styremøter samt styremiddag og ikke minst diverse små innkjøp av driftsmaterialer foretatt av vaktmester. jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 881.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 000
OBOS	-9 730
SUM KONSULENTHONORAR	-10 730

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tilstandsvurdering, OBOS Prosjekt	-100 000
Oslo VVS	-7 102 891
Refusjon radiatorer	-60 404

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 263 295

Drift/vedlikehold bygninger	-621 506
Drift/vedlikehold VVS	-37 312
Drift/vedlikehold elektro	-15 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 835
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 750
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-147 827
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-573 042
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 692

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 748 519

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-710 443
Renovasjonsavgift	-646 518
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 356 961

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 925
Strøm oljefyr el.bereder	-14 437
Fjernvarme	-1 784 432

SUM ENERGI / FYRING -1 858 794

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-103 211
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 480
Diverse leiekostnader/leasing	-9 168
Driftsmateriell	-90 254
Lyspærer og sikringer	-17 236
Vaktmestertjenester	-318 585
Renhold ved firmaer	-514 545
Andre fremmede tjenester	-6 256
Kontor- og datarekvisita	-7 367
Kopieringsmaterieill	-1 812
Trykksaker	-3 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 830
Diverse innkjøp DnB kort disponert av vaktmester	-60 221
Andre kontorkostnader	-7 717
Telefon/bredbånd	-1 000
Telefon, annet	-16 345
Porto	-20 375
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 763
Forsikringer/avgifter biler	-425
Bank- og kortgebyr	-2 104
Velferdskostnader	-2 524
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 229 912

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	121 354
Andre renteinntekter	65
SUM FINANSINNEKTER	124 159

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i EIKA	-1 030 978
Renter lån i OBOS-banken	-83 524
Gebyr lån i EIKA	-600
Gebyr lån i OBOS-banken	-3 300
Andre rentekostnader	-1 498
SUM FINANSKOSTNADER	-1 119 900

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1938	4 079 400
Oppskrevet 1972	4 126 325
Tilgang 1993	13 800
Korreksjon tilgang 1993	-13 800
SUM BYGNINGER	8 205 725

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.229/bnr.182

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 133

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr.2		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-25 056	
Avskrevet i år	-12 528	
		50 113
Traktor nr. 2		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-101 020	
Avskrevet i år	-46 625	
		178 728
Søppelanlegg		
Kostpris	539 736	
Avskrevet tidligere	-233 885	
Avskrevet i år	-53 974	
		251 877
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		480 717

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-113 126
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	9 891
Viderefakturert 2015	2 506
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	428 334
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	440 731

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,25%. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2012	-31 097 714	
Nedbetalt tidligere	940 840	
Nedbetalt i år	742 122	
		-29 414 752

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,25%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-5 000 000	
Nedbetalt i år	89 290	
		-4 910 710

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-34 325 462
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Kostpris/Bokf.verdi 1938	4 079 400
Oppskrevet 1972	4 126 325
Tilgang 1993	13 800
Korreksjon tilgang 1993	-13 800

SUM BORETTSINNSKUDD	-241 100
----------------------------	-----------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd lokale 30003	-4 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 000

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 891
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 746
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-21 637

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-43 391
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-43 391

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 100
Pantelån	34 325 462
Påløpte avdrag	0
TOTALT	34 566 562

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
TOTALT	8 576 725

A Forslag om bygging av hobby/smørerom

Erling Moldal har fremmet et forslag om bygge om et av de nedlagte vaskeriene til hobbyrom.

Her er forslaget:

Hei

Dere har bedt om innspill på hva tidligere vaskeri kan brukes til. I alle fall kan jeg tenke meg at noe av lokalene brukes til smørebod for beboerne.

Det burde være tilstrekkelig med et rom, det vil for eksempel si 1/3 av vaskeriet i Sars gate 60.

Kostnadsoverslag:

2 stk smørebenker langrennsski kr 1000

2 stk smørejern kr 1200

Opplegg elektrisk anlegg (stikkontakter): kr 4000

Sum: kr 6200

Eventuelt bør det også kjøpes benker for prepping av snowboard og slalåmski, men det skulle ikke være behov for flere smørejern.

Driftsutgifter er kun strøm og det bør være et type drop-in-opplegg uten booking etc., lite administrasjon for styret. Den enkelte må selv holde forbruksmateriell.

Jeg kan påta meg å gjøre det praktiske med innkjøp etc.

Hvis det blir opp til generalforsamlingen å avgjøre hvordan vaskeriene skal disponeres vil jeg gjerne at ovennevnte forslag legges frem for generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret har innstilt på at dette forslaget bør vedtas i en modifisert utgave. Styret tror at kostnads estimatet er noe lavt og vi ønsker å oppgradere strøm og ha mer miljøvennlig lys. Styret vil også oppgradere låser slik at alle beboerne kan bruke rommet. Styret ønsker at beboerne kan bruke rommet som et hobbyrom i tillegg til et smørerom som har en begrenset sesong.

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

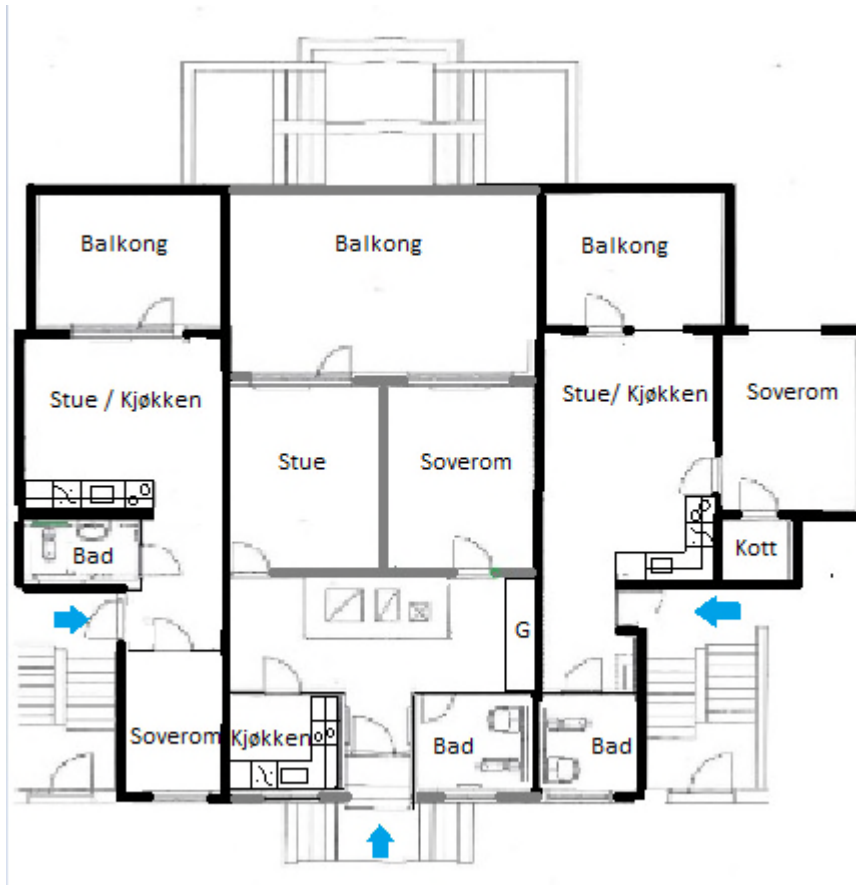
Styret i Tøyenhus BRL får i fullmakt å oppgradere vaskerommet i et av de nedlagte vaskeriene til smøre/hobbyrom. Styret får i fullmakt å bruke inntil 30 000 kr på dette.

B Omdisponering av Velferdslokalet til leiligheter

Bakgrunnen for forslaget

Borettslagets velferdslokale brukes mindre og mindre. Grunna gjentatte naboklager fra andelseierne på bråk fatta styret beslutningen om å ikke leie ut lokalet til personer som ikke er andelseiere i borettslaget.

Tilstandsrapporten som er innhentet i 2014 viser til flere kostnadskrevende tiltak i den nærmeste fremtiden. Deriblant skader på armeringen under trappen til velferdslokalet samt rør til velferdslokalet.



Forslag til vedtak

Generalforsamlinga fatter et prinsippvedtak om å bygge om Velferdslokalet til inntil tre – 3 – leiligheter. Styret får fullmakt til å bruke inntil kr 100.000,- for å undersøke mulighetene til omdisponering av arealet.

C Salg av tjenesteleilighet

Borettslaget disponerer en tjenesteleilighet. Den blir fraflyttet innen 31.12.2015 da tidligere vaktmester har gått av med pensjon og flytter ut. Fra og med 2014 er vaktmester-tjenestene i borettslaget satt ut til Gamle Oslo Servicesentral.

Styret vil foreslå i selge tjenesteleiligheten. Vårt forslag er at overskuddet fra dette salget skal gå inn som egenkapital med formål om bruk til rehabilitering/tungt vedlikehold. Styret har vurdert behovet for en fremtidig tjenesteleilighet, men mener at det ikke er et slikt behov i dag og hvis det i fremtiden skulle bli behov for en slik leilighet må styret be generalforsamlingen om fullmakt til å kjøpe en ny leilighet.

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

Styret i Tøyenhus borettslag får i fullmakt å selge borettslagets tjenesteleilighet på det åpne markedet, med fortrinnsrett for OBOS-medlemmer. Salgssummen skal brukes til å styrke borettslagets egenkapital med formål om bruk til rehabilitering/tungt vedlikehold.

D Utbedring av balkonger og maling av vinduer

Bakgrunn for forslaget

I tilstandsrapporter for Tøyenhus borettslag utarbeida av Opak og Obos prosjekt pekes det på behovet for utbedring av korrosjonsskader (rustskader) på armering i balkonggulv og på nødvendigheten av regelmessig vedlikehold av vinduer.

Styret ser det som et viktig tiltak for ivaretagelse av felles eiendom. Styret har innhenta kostnadsoverslag på utbedring av balkonger (reparasjon av rustskader, overflatebehandling og nye balkongfronter) og maling av vinduer.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til etter anbudsrunde å inngå kontrakt med aktuelt firma om utbedring av balkonger og maling av vinduer. Styret får fullmakt til å bruke inntil 5 millioner kroner på prosjektet. Prosjektet finansieres ved hjelp av låneopptak og bruk av eventuelle oppsparte midler.

E Prinsippvedtak om kjøreport og gangport med adgangskontroll ved Trondheimsveien 63

I dag er det 4 innganger/porter til borettslaget. Ved 3 av portene må beboerne ha nøkkel for å komme inn i bakgården/gårdsrommet. Den siste inngangen er gang og kjøreporten nedenfor Trondheimsveien 63. Denne inngangen er i dag ikke sikret, men består av en kjøreport som kan åpnes automatisk ved å trykke på en bryter. Gangporten ved siden av er ikke sikret.

Styret i borettslaget ber om samtykke og fullmakt til å sette inn en ny kjøreport og gangport, begge med adgangskontroll. Styret ønsker også sette opp et høyre gjerde (ca. 2 m) mellom ny kjøreport og baksiden av Esso-stasjonen.

Formålet med å montere nye porter med adgangskontroll er å øke sikkerheten i bakgården.

Styret vurderer dette tiltaket som det mest kostnadseffektive tiltaket for å forbygge innbrudd og uønskede personer i gårdsrommet.

Styret har ingen tro på at kameraovervåking vil ha en vesentlig avskrekkende effekt. Styret mener det også denne omgang vil være for kostnadskrevende å bytte ut samtlige 23 inngangsdører med nytt callinganlegg. Styret ønsker å se slikt bytte med en oppgradering av oppganger og postkasser.

Styret ser prinsipielle motforestillinger mot å "gjerde inn" borettslaget, men vi mener likevel etter en helhetsvurdering av muligheter og økonomi at dette er det beste forslaget.

Kostnaden med å montere en ny kjøreport, gangport med callinganlegg /adgangskontroll vil være i størrelsesorden ca 400 000 kr.

Forslag til vedtak:

Styret i Tøyenhus borettslag får i fullmakt til å montere ny kjøreport og gangport med adgangskontroll ved Trondheimsveien 63. Kostnaden er begrenset oppad til 400 000 kr.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Terje Svardal	Trondheimsveien 83 C	terje.svardal@gmail.com
Christoffer Eid Wiig	Jørnsløkkveien 17	christoffer.wiig@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Øyvind Kikut	Trondheimsveien 75	oyvind.kikut@gmail.com
Helen Kefali	Sars gate 44	hkefali@yahoo.co.uk
Asbjørn Andersen	Trondheimsveien 63	asbjorn.andersen@coop.no

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Ingri Sivertsen	Sars gate 50	ingrisivertsen@gmail.com
2. Per Sætre	Trondheimsveien 69	perstre@yahoo.no
3. Hanna Wottestad	Trondheimsveien 73	wottestad@hotmail.com
4. Erling Moldal	Sars gate 60	erlingmoldal@hotmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Svardal (Styreleder)	Trondheimsveien 83 C
-------------------------------	----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øyvind Kikut	Trondheimsveien 75
--------------	--------------------

D. Som valgkomite for 1 år foreslås:

1. Ragnhild Amdam	Sars gate 50	ragamd@gmail.com
2. Runa Himle	Trondheimsveien 81	runa_himle@hotmail.com
3. Kristian Betran Holmstad	Trondheimsveien 81	betran1980@gmail.com

Oslo, mars 2015

I valgkomiteen for Tøyenhus Borettslag:

Hilde Stenseng	Trondheimsveien 83 B
Runa Himle	Trondheimsveien 81
Ragnhild Amdam	Sars gate 50

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har kontor i Trondheimsveien 77. Styrets e-postadresse: styret@toyehus.no
Utover dette kan styret kontaktes per telefon. Se kontaktinfo på hjemmesiden: 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

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2014.

Fra 1. juli 2014 har borettslaget hatt avtale om vaktmestertjenster med Gamle Oslo Servicesentral. Vaktmester er Mostafa Mohseni og han arbeider 60 % for Tøyenhus brl. Kontaktinformasjon finner man på www.toyehus.no

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdseksperter om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Vaktmester bestiller navneskilt til ringeklokke/postkasse til alle nye andelseiere og leietakere.

Dette belastes beboere. Nye skilt kan bestilles ved å sende e-post til vaktmester@toyehus.no

Nøkler til oppgangen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Sars gate 52 og i Trondheimsveien 73.

Sykkelrom

Rom for sykkelparkering fins i Sars' g 44.

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. 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 en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energiregnskap

Borettslaget får levert et årlig energiregnskap fra OBOS. Formålet med energiregnskapet er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, varmtvann, belysning, fellesvaskeri og lignende.

Energimerking

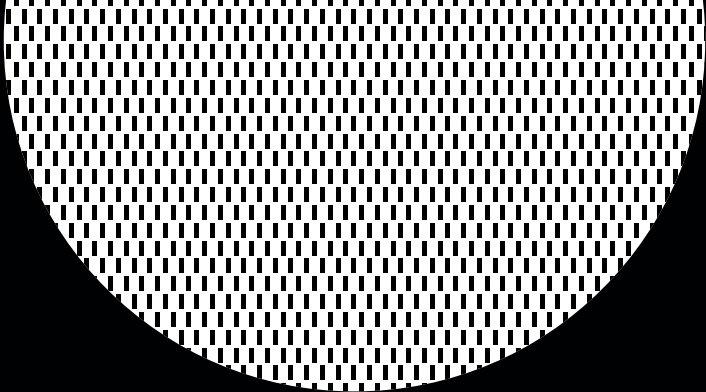
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015	Utskifting av alle borettslagets radiatorer Oppussing av fellesvaskerier i Trondheimsv 73 og Sars' g 52. Omfatter maler-, elektriker- og rørleggerarbeider. Videre er det kjøpt inn 4 nye tørketromler. Omgjøring av tidligere fryserom i Sars' g 44 til rom for sykkeloppbevaring.
2013 – 2014	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 - shuntautomatikk (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



iHUS

www.ihus.no