

Til andelseierne i Tøyehus Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. april 2019 kl. 18:00 i velferdslokalet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 Tøyehus 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 10. april 2019 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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Redusere antall styremedlemmer og varamedlemmer - endring av vedtektene punkt 8-1
 - B) Lekeplass
 - C) Innkjøp av voksent tre til erstatning for grantreet som ble felt i vinter
 - D) Elektronisk låssystem til fellesdører
 - E) Total renovering av terrassen utenfor velferdslokalet og taket på vaktmesterlokalet
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 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, 25.02.2019
Styret i Tøyenhus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/ Asbjørn Andersen /s/ Perry Brekke /s/

Helen Ghebremedhin /s/ Wenche Mørk /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Andre Kikut	Trondheimsveien 75
Styremedlem	Asbjørn Andersen	Trondheimsveien 63
Styremedlem	Perry Brekke	Trondheimsveien 77
Styremedlem	Helen Ghebremedhin	Sars' Gate 44
Styremedlem	Wenche Mørk	Sars' Gate 44
Varamedlem	Ole-Martin Gurandsrud	Trondheimsveien 73
Varamedlem	Hilde Handeland	Sars' Gate 44
Varamedlem	Joakim Hvassing	Trondheimsveien 73
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

Staverngaten 2

Kristian Betran Holmstad

Fjellgata 61

Mailen Toska 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 0 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 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.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter denne styreperioden og arrangert to dugnader.

Siden forrige generalforsamling har styret fulgt opp generalforsamlingens vedtak av 2018 om utskifting av vinduer. Det har dessuten gått med mye tid til å forsøke å få entreprenør til å følge opp avtalen om oppussing av oppganger og det nærmer seg heldigvis ferdigstilling av prosjektet som ble vedtatt i 2017.

Styret har fortsatt fokuset på HMS og sett på forhold som trenger utbedring. Vi har laget en ny hjemmesideløsning som skal gjøre informasjon enklere tilgjengelig for beboerne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 12 612 610.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr -25 303 109.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -13 534 262 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 6 041 886 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 646 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % 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 2.02% pr 14.02.19

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt fra 252 215,- til kr 258 772,5,- for 2019

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter ikke nye låneopptak i 2019, styret vil vurdere økning av felleskostnader i løpet av året som kommer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

Til generalforsamlingen i Tøyenhus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tøyenhus Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.

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

Uttalelse om andre 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, 8. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 471 647	3 113 019	6 471 647	6 041 886
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 534 262	-2 813 747	2 679 800	3 487 493
Tilbakeføring av avskrivning	15	105 354	113 126	0	114 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	100 630 269	40 775 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-87 631 121	-34 715 751	-1 130 000	-1 697 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-429 761	3 358 628	1 549 800	1 904 493
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 041 886	6 471 647	8 021 447	7 946 379
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 243 248	9 706 676		
Kortsiktig gjeld		-1 201 362	-3 235 029		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 041 886	6 471 647		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 453 711	11 357 063	12 324 000	12 878 000
Andre inntekter	3	158 899	124 130	110 000	110 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 612 610	11 481 193	12 434 000	12 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 550	-63 764	-60 000	-80 000
Styrehonorar	5	-550 000	-438 750	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-105 354	-113 126	-114 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-12 930	-11 575	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-252 215	-246 065	-260 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-26 550	-120 969	-80 000	-80 000
Kontingenter		-67 200	-67 200	-67 200	-67 200
Drift og vedlikehold	8	-15 935 398	-4 883 424	-505 000	-646 000
Forsikringer		-427 357	-427 423	-444 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-1 753 606	-1 630 013	-1 762 000	-1 923 307
Energi/fyring	10	-2 828 059	-2 368 006	-2 100 000	-2 120 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 581 110	-1 523 706	-1 600 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-1 683 780	-1 675 417	-1 605 000	-1 599 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 303 109	-13 569 437	-9 044 200	-9 500 507
DRIFTSRESULTAT		-12 690 500	-2 088 245	3 389 800	3 487 493
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 651	18 188	0	0
Finanskostnader	13	-898 414	-743 691	-710 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-843 763	-725 503	-710 000	0
ÅRSRESULTAT		-13 534 262	-2 813 747	2 679 800	3 487 493
Overføringer:					
Udekket tap		-13 534 262	-2 813 747		

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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 205 725	8 205 725
Tomt		371 000	371 000
Andre varige driftsmidler	15	35 984	141 338
Langsiktige fordringer		3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		8 615 709	8 721 063
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 070	24 844
Kortsiktige fordringer	16	417 128	915 465
Driftskonto OBOS-banken		519 133	1 727 031
Skattetrekkskonto OBOS-banken		440	440
Sparekonto OBOS-banken		6 238 641	6 787 289
Innestående i andre banker		34 837	251 607
SUM OMLØPSMIDLER		7 243 248	9 706 676
SUM EIENDELER		15 858 958	18 427 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 336 * 100		33 600	33 600
Udekket tap	17	-39 187 267	-25 653 005
SUM EGENKAPITAL		-39 153 667	-25 619 405
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 565 363	40 566 215
Borettsinnskudd	19	241 900	241 900
Annen langsiktig gjeld	20	4 000	4 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 811 263	40 812 115
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 195 492	3 061 031
Påløpte renter		5 870	69 519
Påløpte avdrag		0	104 479

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 201 362	3 235 029
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 858 958	18 427 739
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	45 185 325	45 185 325
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.2.2019,
Styret i Tøyehus Borettslag

Øyvind Andre Kikut /s/ Asbjørn Andersen /s/ Perry Brekke /s/

Helen Ghebremedhin /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

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 verdi-forringelse. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 824 220
Kabel-tv	1 571 820
Forretningslokaler	549 547
Trappevask	395 136
Parkering	119 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 460 223

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 453 711

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	32 900
Automatpenger	84 180
Alna Bygg og Anlegg AS - leverandør konkurs	17 158
Feil utbetalt utlegg	161
Leieinntekt parkeringsplasser	23 000
Leieinntekt MC-plass	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	158 899

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-77 550
Gaver til ansatte	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 550

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 2017/2018, og er på kr 550 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 25 344, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 930.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-10 800
SUM KONSULENTHONORAR	-26 550

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 876 534
Drift/vedlikehold VVS	-908 521
Drift/vedlikehold elektro	-16 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 913
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-75 929
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 050
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-8 406
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 935 398

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-891 966
Renovasjonsavgift	-861 640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 753 606

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-526 100
Fjernvarme	-2 301 959
SUM ENERGI / FYRING	-2 828 059

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 030
Verktøy og redskaper	-468
Driftsmateriell	-33 917
Lyspærer og sikringer	-3 130
Vaktmestertjenester	-996 341
Renhold / Container	-503 910
Elektronisk P løsning, hjemmeside	-10 201
Kontor- og datarekvisita	-798
Trykksaker	-3 984
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 860
Møtemat / Middag styre	-25 344
Andre kontorkostnader	-5 155
Telefon	-4 191
Porto	-5 494
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 437
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-32 357
Bank- og kortgebyr	-3 457
Velferdskostnader	-3 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 683 780

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 352
Andre renteinntekter	163
SUM FINANSINNEKTER	54 651

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-11
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken I	-220 502
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken III	-376 543
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken III	-301 358
SUM FINANSKOSTNADER	-898 414

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.182

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2011	87 697	
Avskrevet tidligere	-75 169	
Avskrevet i år	-12 527	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2011	326 373	
Avskrevet tidligere	-287 519	
Avskrevet i år	-38 853	1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2009	539 736	
Avskrevet tidligere	-449 780	
Avskrevet i år	-53 974	
		35 982
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		35 984

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-105 354
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	417 128
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	417 128

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-54 130 268	
Nedbetalt tidligere	280 900	
Nedbetalt i år	284 004	
		-53 565 364

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-40 775 000	
Økning i år	-54 130 269	
Nedbetalt tidligere	108 188 421	
Nedbetalt i år	-13 283 152	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-53 565 364****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1938	-240 000
Oppskrevet 2002	-1 100
Oppskrevet 2016	-800
SUM BORETTSINNSKUDD	-241 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-4 000
	-4 000

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	241 900
Pantelån	53 565 363
TOTALT	53 807 263

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 205 725
Tomt	371 000
TOTALT	8 576 725

A) Redusere antall styremedlemmer og varamedlemmer - endring av vedtektene punkt 8-1

Saksframstilling:

Styret har de siste årene hatt fokus på å ta inn etterslep på vedlikehold. Nå er dette så å si fullført og vi håper på en roligere periode fram til rehabilitering av bad. For å redusere kostnader foreslår styret derfor å gå fra 5 til 4 styremedlemmer. Da er det også naturlig å redusere antallet varamedlemmer. Dette krever vedtektsendring. Vi foreslår også å fjerne teksten fra en overgangsbestemmelse for styrevalget 2014.

Dagens vedtekt lyder som følger:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Overgangsbestemmelse ved styrevalget 2014

Ett av de to styremedlemmene som blir valgt på generalforsamlingen i 2014 blir kun valgt for ett år. Valgkomiteen opplyser i deres innstilling deres forslag til valgperiode.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Styrets forslag

Punkt 8-1 i vedtektene endres til følgende ordlyd:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

B) Lekeplass

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon.

Huskestativet og vippen på lekeplassen er preget av tidens tann. Styret har søkt og fått et tilskudd fra "OBOS gir tilbake", på 168 000,- til forbedring og oppgradering av lekeplassen.

Kostnaden på lekeapparater og oppgradering av grunnen under lekeapparatene er estimert til 331 416,- eksklusive mva. Inklusiv mva vil kostnaden være 414 270,- (2018 priser).

Vi bør regne med et påslag på fra 5 til 10%. Borettslagets kostnad vil bli (246 270,- + 10%), 2019 priser 270 945,-.

En forutsetning for tilskuddet er at lekeplassen oppgraderes i samsvar med søknaden. Dvs. grunnarbeidet, nytt dekke og lekeapparater.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler en oppgradering av lekeplassen i henhold til søknaden.



Leketårn



Lekehus



Vippe



Sandkasse

C) Innkjøp av voksent tre til erstatning for grantreet som ble felt i vinter

Styret besluttet i vinter å felle grana øverst i bakgården, etter at dette ble anbefalt av sikkerhetshensyn. Siden det tidligere år har vært motstand mot å fjerne treet, besluttet styret å fremme forslag om å kjøpe inn et voksent tre til erstatning for grana slik at beboerne kan avgjøre spørsmålet. Styret mottok imidlertid ingen protester da treet ble felt og vi synes bakgården er blitt mer åpen og luftig. Det er frigjort mer plass til bruk av plenen i sommerhalvåret. Styret eller generalforsamlingen kan når som helst beslutte å gå til innkjøp av nytt tre og vi anbefaler derfor at vi ikke gjennomfører dette nå. Særlig ikke sett i lys av at det har dukket opp et akutt behov for å gjøre noe med verandaen over vaktmesterlokalet, jf. sak E.

Styrets forslag

Det kjøpes ikke inn erstatningstre i år

D) Elektronisk låssystem til fellesdører

Det er opp gjennom årene kommet en del systemnøkler på avveie og hver gang en beboer trenger ny nøkkel er de ganske dyre. Styret har derfor sett på muligheten for å modernisere alle felles dører/låser.

Løsningen styret har sett på og funnet fornuftig er et system med en nøkkelbrikke som låser opp alle dører beboer har tilgang til, bortsett fra egen leilighet, der må nøkkel benyttes som i dag. Det vil også være mulighet for å bruke telefon app i stedet for nøkkelbrikke.

Styret anbefaler å erstatte låsene i alle fellesdørene. Dette er tryggere enn i dag, siden nøkkelbrikken kan deaktiveres hvis en beboer mister sin brikke, og brikkene vil være vesentlig billigere å erstatte.

Løsningen styret har sett på vil koste omkring 400-450.000kr. For å unngå å måtte ta opp saken til ny avstemning ved uforutsette merkostnader ber vi om en noe større ramme til gjennomføring av prosjektet.

Styrets forslag

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å inngå avtale med aktuelt firma for installering av nytt nøkkelbrikke system. Styret får fullmakt til å bruke inntil 500.000 kr av oppspart egenkapital.

E) Totalt renovering av terrassen utenfor velferdslokalet og taket på vaktmesterlokalet

Fellesarealet utenfor velferdslokalet, som også er taket til vaktmesterboden, har et akutt rehabiliteringsbehov. Ødegård og Lund har bistått styret med en rapport for videre arbeid, der det er tatt prøver av betongkonstruksjonen og armeringen. Rapporten styret har fått, viser at det er behov for utbedring og rehabilitering av dekket, og det er kommet med forslag på mulige tiltak. På grunn av omfattende behov for rehabilitering og bygningens forfatning, kan det være mulig at kortsiktige rehabiliteringstiltak av den armerte betongen, ikke vil gi ønsket varig effekt ut over noen få år.

Terrassearealet utenfor velferdslokale er mye i bruk, og vaktmester oppholder seg i lokalene under balkongen. Sikkerheten til beboere og vaktmester skal prioriteres og derfor anser styret at en totalrenovering er bedre enn midlertidig rehabilitering.

Styrets forslag

Styret får fullmakt til innhenting av tilbud og inngå avtale med tilbyder for total renovering.

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

Helen Gebremedhin
Wenche Mørk

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øyvind Kikut
Perry Brekke

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anna Svensson
2. Joakim Hvassing
3. Eileen Bærentz
4. Hilde Handeland

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øyvind Kikut

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Wenche Mørk

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mailen Vangsnes
Mari Aftret Mørtvedt
Jonas Bergersen

I valgkomiteen for Tøyenhus Borettslag

Runa Himle
Kristian Betran Holmstad
Mailen Toska Vangsnes

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret

Styret har kontor i Trondheimsveien 77. Styrets e-postadresse: styret@toyehus.no. 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

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om renhold av fellesarealene.

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. 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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tøyenhus Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Komplett utskiftning av vinduer i leilighetene. Maling av oppganger, nye lamper med dimmere, nye postkasser og fronter til sikringsskapene. Ny vaskemaskin i Trondheimsveien 73
2017	Nytt callinganlegg, kjøreport. Rehabilitering av bunnledninger
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 - 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	Fornytt 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