

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tøyentaket Borettslag
Tid: Møtet avholdes digitalt i perioden 14.05.24 til 20.05.24

Høringsperiode 14.05.24 kl.10.00 – 16.05.24 kl.10.00
I denne perioden kan du legge inn eventuelle spørsmål og kommentarer

Stemmeperiode 16.05.24 kl.15.00 – 20.05.24 kl.23.00
I denne perioden skal du ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme

Sted: Møtet blir avholdt digitalt via "Bonabo" på usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Snarvei til sykkel- og gangsti
- 5.2 Treningsrom
- 5.3 Adgangskontroll fra garasje
- 5.4 Vedtektene 8-1 - styresammensetning
- 5.5 Oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 14.05.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Snarvei til sykkel- og gangsti

Forslagsstiller flere andelseiere

Foreslår å legge noen heller forbi klatrestativet og mot sykkel- og gangstien for å lage en snarvei. Veldig mange vil nok benytte seg av den veien uansett, men ved å legge hellesteiner så ødelegger vi ikke plenen og det vil se penere ut.

Forslag til vedtak: Styret anskaffer hellesteiner og anlegger en snarvei mot sykkel - og gangstien, forbi klatrestativet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

5.2 Treningsrom

Forslagsstiller beboer

Det virker som de fleste nå har flyttet inn og ut i fra hva jeg kan forstå så har vi en overkapasitet på sykkelparkeringsplasser. Jeg ønsker derfor at vi kan se på muligheten til å gjøre om bruken fra sykkelbod til treningsrom i det minste arealet – rom ved oppgang 4E – 34 kvm. Pt. er det kun jeg som bruker denne boden.

Ideen min er 2-3 styrkeapparater (40.000kr) med frivekter, 2-3 møller (30.000kr) og et område til fritrening/yoga/streching samt stativ med treningsmanualer – 2-35kg (25.000kr). Utstyr kan leases eller kjøpes.

Bygningsmessig legges det enkelt pustende sportsgulv i arealet, rommets vegger males om fra kaldt hvitt, belysnings skiftes ut, litt spill på veggene, utslagsvask og muligens noe akustikkplater i taket. – antatt 125.000kr

Forutsetning for bruk er at alle bruker yogamatter på gulvet og vasker etter seg ved bruk av apparater.

Totalt ca. 250.000kr

Jeg tror dette vil gjøre borettslaget mer attraktivt for nye kjøpere og føre til et bedre bo-miljø for beboere. Vi har mange småbarnsforeldre i tidsklemma, mange single som kanskje vil holde levekostandene nede ved å ikke betale på SATS og mange som kanskje ser verdien av en god kjernemuskulatur når vi har slike vintere som i år. Det er allerede flere som bruker parkeringsarealene i kjelleren til å rehabilitere kroppen etter operasjon/fall.

Kan dette være noe å ta opp? Evt. danne en liten arbeidsgruppe som utreder muligheten? Forutsetningen for oppstart av dette arbeidet er at borettslaget aksepterer endringen og en kostand på typ 250.000kr.

Hvis det er stor interesse for forslaget kan man vurdere sykkelboden på ca. 60kvm – U-07 istedenfor. Da vil salg av sykkelstativene kunne dekke inn noe av kostanden for treningsrommet.

Forslag til vedtak: Borettslaget går videre med forslaget med budsjett på feks 250.000kr. Det opprettes en arbeidsgruppe som detaljerer løsning før endelig beslutning

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget da det allerede er etablert treningsområder på takterrassene. Det totale kostnadsbildet og ansvaret dette vil medføre trenger nærmere utredning.

5.3 Adgangskontroll fra garasje

Vi foreslår at det etableres adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene, for å unngå at uvedkommende kan ta seg inn.

Vennlig hilsen,

Anita Olsen og Arild Larsen

Forslag til vedtak: Generalforsamlinger ber styret om å etablere adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene.

Styrets innstilling: Dørene inn til oppgangene fra garasje fungerer som rømningsvei og kan dermed ikke låses. Styret har sikret garasjeporten slik at denne går ned raskere. Vi har også montert smekklås på dør inn til sykkelbod for blokk B da denne sjeldent ble låst. Styrets innstilling er at vi ikke etablerer ytterligere adgangskontroll fra garasje og inn i oppgangene.

5.4 Vedtektene 8-1 - styresammensetning

Styret foreslår endring av antall styremedlemmer i borettslagets vedtekt 8-1 (1)

Nåværende ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Ny ordlyd: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til endring av ordlyden vedtas.

5.5 Oppsigelse av bildelingstjenesten OTTO

Forslagsstiller: Styret

Bildelingstjenesten belaster alle beboerne med rundt 150 kroner pr måned, tilsvarende en fast kostnad på rundt 155 000 til 160 000 kroner i året,. Sammenlignet med alternative tilbud finnes det flere bildelingstjenester som bilkollektivet, som er rimeligere og har bedre utvalg av biler. Borettslaget belastes i tillegg driftskostnader (strøm) og vedlikehold av garasjeplassene. Garasjeplassene kan alternativt brukes som gjesteparkering, utleie til beboere, eller/og salg til beboere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling om å si opp avtalen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kirsten Frigstad
Styremedlem, Petter Munkerud
Styremedlem, Jian Kong
Varamedlem, Nicolai Hofset
Varamedlem, Irene Myklebust

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret foreslår at nåværende varamedlem Nicolai Hofset velges inn som fast styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Styret foreslår at Irene Myklebust velges til ny periode som varamedlem

Styret foreslår at Arne Meyer Kleven velges inn som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	47 094 674	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	23 317	5 533
Kjøp / salg anleggsmidler	-467 247 641	-133 357 359
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	420 423 500	0
Endringer i andre langsiktige poster	165 000	180 446 500
B. Årets endring disponible midler	-46 635 824	47 094 674
C. Disponible midler	458 850	47 094 674
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 458 921	47 094 674
Kortsiktig gjeld	-2 000 072	0
C. Disponible midler	458 850	47 094 674

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Tøyentaket Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 771 113	0	0	25 429 095
Sum leieinntekt		3 771 113	0	0	25 429 095
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	322 892	0	0	0
Sum annen inntekt		322 892	0	0	0
Sum inntekt		4 094 005	0	0	25 429 095
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	21 150
Styrehonorar		0	0	0	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		55 279	0	0	200 000
Kostnad eiendom/lokale	4	112 166	0	0	565 500
Kommunale avgifter/renovasjon		48 659	0	0	715 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	0	157 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	23 879	0	0	18 000
Reparasjon og vedlikehold	6	38 769	0	0	400 000
Revisjonshonorar		0	0	0	8 000
Forretningsførerhonorar		30 000	0	0	120 000
Andre honorar		5 156	0	0	70 000
TV/bredbånd		32 079	0	0	401 448
Forsikring		64 894	0	0	321 000
Eiendomsskatt		25 444	0	0	8 000
Andre kostnader		3 300	0	0	6 000
Sum kostnad		439 625	0	0	3 161 598
Driftsresultat før IN		3 654 380	0	0	22 267 497
Driftsresultat etter IN		3 654 380	0	0	22 267 497
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 342	5 533	0	0
Rentekostnad		3 645 405	0	0	22 300 000
Netto finansposter		3 631 063	-5 533	0	22 300 000
Årsresultat		23 317	5 533	0	-32 503
Overført til/fra annen egenkapital		23 317	5 533	0	0
SUM OVERFØRINGER		23 317	5 533	0	0

Balanse 2023 Tøyentaket Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	133 357 359	133 357 359
Bygninger	3	467 247 641	0
Sum anleggsmidler		600 605 000	133 357 359
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		455 559	0
Kostnader til avregning		225 327	0
Andre kortsiktige fordringer		485 125	46 659 141
Forskuddsbetalte kostnader		162 888	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 130 022	435 533
Sum omløpsmidler		2 458 921	47 094 674
SUM EIENDELER		603 063 921	180 452 033

Balanse 2023 Tøyentaket Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		430 000	430 000
Sum innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 850	5 533
Sum opptjent egenkapital		28 850	5 533
Sum egenkapital	7	458 850	435 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	420 423 500	0
Borettsinnskudd		180 181 500	180 016 500
Sum langsiktig gjeld		600 605 000	180 016 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 881	0
Leverandørgjeld		586 495	0
Påløpne renter		1 098 860	0
A konto til avregning		50 297	0
Annen kortsiktig gjeld		248 539	0
Sum kortsiktig gjeld		2 000 072	0
Sum gjeld		602 605 072	180 016 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		603 063 921	180 452 033
Pantstillelser	9	600 605 000	180 016 500

Sted: _____

Dato: _____

Kirsten Frigstad
Styreleder

Petter Munkerud
Styremedlem

Jian Kong
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Borettslaget er stiftet 13.3. 2022.
Innflytting fra oktober til desember 2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	413 342	0
3601 Innbetalte fellesutgifter	23 684	0
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	31 465	0
3609 Leie parkering	16 417	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	63 088	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 223 117	0
Sum	3 771 113	0

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Innkrev renter byggelån desember	322 892	0
Sum	322 892	0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	467 247 641	133 357 359
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	467 247 641	133 357 359
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	467 247 641	133 357 359
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 4 597 kvm. G.nr 128, b.nr 36 i Oslo kommune, og utgjør 133 357 359 i verdi. Borettslagets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer SP5250400

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	25 491	0
6341 Brannalarm	43 752	0
6361 Fast renhold	19 313	0
6364 Matteleie	5 206	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 405	0
Sum	112 166	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 544	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	19 426	0
6552 Driftsmateriell	1 909	0
Sum	23 879	0

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	3 250	0
6611 Vedlikehold heiser	35 519	0
Sum	38 769	0

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	430 000	0	430 000
Sum innskutt egenkapital	430 000	0	430 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 533	23 317	28 850
Sum opptjent egenkapital	5 533	23 317	28 850
Sum egenkapital	435 533	23 317	458 850

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS-banken AS
Formål:	Felleslån borettslag
Lånenummer:	98208231286
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	420 423 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	420 423 500
Lånesaldo 31.12:	420 423 500
Saldo 5 år frem i tid:	420 423 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208231286	1	11 725 000	11 725 000
	1	11 130 000	11 130 000
	1	11 018 000	11 018 000
	1	7 910 000	7 910 000
	1	7 805 000	7 805 000
	1	7 560 000	7 560 000
	1	7 350 000	7 350 000
	1	7 210 000	7 210 000
	1	7 035 000	7 035 000
	2	7 000 000	14 000 000
	1	6 825 000	6 825 000
	1	6 811 000	6 811 000
	3	6 650 000	19 950 000
	1	6 433 000	6 433 000
	1	6 335 000	6 335 000
	1	6 160 000	6 160 000
	2	6 153 000	12 306 000
	1	6 006 000	6 006 000
	1	5 873 000	5 873 000
	1	5 775 000	5 775 000
	1	5 740 000	5 740 000
	1	5 733 000	5 733 000
	1	5 670 000	5 670 000
	1	5 593 000	5 593 000
	1	5 530 000	5 530 000
	1	5 523 000	5 523 000
	1	5 495 000	5 495 000
	1	5 460 000	5 460 000
	1	5 439 000	5 439 000
	1	5 425 000	5 425 000
	1	5 390 000	5 390 000
	1	5 355 000	5 355 000
	1	5 250 000	5 250 000

Langsiktig gjeld

	1	5 180 000	5 180 000
	1	5 145 000	5 145 000
	1	5 005 000	5 005 000
	1	4 900 000	4 900 000
	1	4 893 000	4 893 000
	1	4 676 000	4 676 000
	1	4 550 000	4 550 000
	2	4 410 000	8 820 000
	1	4 333 000	4 333 000
	2	4 270 000	8 540 000
	1	4 060 000	4 060 000
	1	3 990 000	3 990 000
	1	3 927 000	3 927 000
	1	3 920 000	3 920 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 773 000	3 773 000
	1	3 633 000	3 633 000
	2	3 605 000	7 210 000
	1	3 493 000	3 493 000
	1	3 395 000	3 395 000
	2	3 325 000	6 650 000
	2	3 213 000	6 426 000
	1	3 143 000	3 143 000
	1	3 045 000	3 045 000
	5	3 010 000	15 050 000
	1	2 989 000	2 989 000
	3	2 940 000	8 820 000
	1	2 905 000	2 905 000
	3	2 870 000	8 610 000
	1	2 765 000	2 765 000
	1	2 730 000	2 730 000
	2	2 695 000	5 390 000
	1	2 677 500	2 677 500
	2	2 590 000	5 180 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 98208231286 har første avdrag 30.03.2034 med kr 753 731

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	11 725 000	7 007
1	11 130 000	6 651
1	11 018 000	6 584
1	7 910 000	4 727
1	7 805 000	4 664
1	7 560 000	4 518
1	7 350 000	4 392
1	7 210 000	4 309
1	7 035 000	4 204
2	7 000 000	4 183
1	6 825 000	4 079
1	6 811 000	4 070
3	6 650 000	3 974
1	6 433 000	3 844

Langsiktig gjeld

1	6 335 000	3 786
1	6 160 000	3 681
2	6 153 000	3 677
1	6 006 000	3 589
1	5 873 000	3 510
1	5 775 000	3 451
1	5 740 000	3 430
1	5 733 000	3 426
1	5 670 000	3 388
1	5 593 000	3 342
1	5 530 000	3 305
1	5 523 000	3 301
1	5 495 000	3 284
1	5 460 000	3 263
1	5 439 000	3 250
1	5 425 000	3 242
1	5 390 000	3 221
1	5 355 000	3 200
1	5 250 000	3 137
1	5 180 000	3 096
1	5 145 000	3 075
1	5 005 000	2 991
1	4 900 000	2 928
1	4 893 000	2 924
1	4 676 000	2 794
1	4 550 000	2 719
2	4 410 000	2 635
1	4 333 000	2 589
2	4 270 000	2 552
1	4 060 000	2 426
1	3 990 000	2 384
1	3 927 000	2 347
1	3 920 000	2 343
1	3 780 000	2 259
1	3 773 000	2 255
1	3 633 000	2 171
2	3 605 000	2 154
1	3 493 000	2 087
1	3 395 000	2 029
2	3 325 000	1 987
2	3 213 000	1 920
1	3 143 000	1 878
1	3 045 000	1 820
5	3 010 000	1 799
1	2 989 000	1 786
3	2 940 000	1 757
1	2 905 000	1 736
3	2 870 000	1 715
1	2 765 000	1 652
1	2 730 000	1 631
2	2 695 000	1 611

Langsiktig gjeld

1	2 677 500	1 600
2	2 590 000	1 548

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	420 423 500
Innskuddskapital	180 181 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	600 605 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	600 605 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 180 181 500

Resultat og balanse med noter for Tøyentaket Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tøyentaket Borettslag

Styreleder	Kirsten Frigstad (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Jian Kong (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Petter Munkerud (sign.)	24.04.2024

Til generalforsamlingen i Tøyentaket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tøyentaket Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 regnskapsestimatene 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. 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-25 16:20:29 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Tøyentaket Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kirsten Frigstad
Styremedlem, Petter Munkerud
Styremedlem, Jian Kong
Varamedlem, Nicolai Hofset
Varamedlem, Irene Myklebust

Styret overtok det formelle ansvaret 1. desember 2023

Styret i Tøyentaket Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Tøyentaket Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tøyentaket Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 929199758
Tøyentaket Borettslag består av 86 boliger og ingen næringslokaler.

Det er to næringslokaler tilknyttet Borettslagets eiendom. Næringslokalene utgjør et eget sameie.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Tøyentaket Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5250400. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tøyentaket Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak: Styret har sikret at brannapparater monteres i garasjelegget og at disse merkes forskriftsmessig.
- Tiltak: Styret har sikret at det settes opp synlige markeringer ved umerkede avsatser i garasjelegget og oppganger.
- Tiltak: Styret har meldt Borettslaget inn i systemet Bevar HMS for å sikre at det jobbes kontinuerlig og forskriftsmessig med HMS systemet.

Styrets arbeid

Styret overtok det formelle ansvaret for Borettslaget 1.desember 2023. Vi avholdt ett styremøte innen utgangen av året. På dette styremøtet ble viktig arbeidsoppgaver fordelt, faktura- og signeringsansvarlig, ansvar for kommunikasjon med beboere, ansvar for garasjeanlegg, boder, uteområder og HMS, for å nevne de viktigste. Vi har hatt stor aktivitet i styret etter årsskiftet, men det må vi komme tilbake til i årsmeldingen for 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2024