



Årsmøte 2021

Tøyen Boligselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 29. mai 2021

Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Tøyen Boligselskap AS. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5214>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Balkongutredning
6. Fellesverksted
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Tøyen Boligselskap AS

Audun Heggveit

Vilde Bolstad

Tuva Gravli

Runa Schulstad

Jannicke Sjøvold

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Pål Rist og Jannicke Sjøvold

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5214 årsrapport 2020 (1).pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Heggveit	Sars' Gate 31 N
Styremedlem	Vilde Bolstad	Sars' Gate 31 J
Styremedlem	Tuva Gravli	Sars' Gate 31 A
Styremedlem	Runa Schulstad	Sars' Gate 31
Styremedlem	Jannicke Sjøvold	Sars Gt 31 G
Varamedlem	Andrea Isabella Becher	Sars Gt 31 E
Varamedlem	Pål Rist	Sars' Gate 31 P

Valgkomiteen

Lars-Christian Elvenes	Sars' Gate 31 K
------------------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Tøyen Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 163 leiligheter knyttet til aksjer.

Tøyen Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921579853, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sars Gate 31 A-P

Gårds- og bruksnummer :
229 124

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tøyen Boligselskap AS har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 345 961,- mot budsjett kr 9 345 000,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 484 270,-. Mot budsjett kr 13 374 200,- Dette er kr 110 071,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 916 709,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 202 567,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 696 000,- til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 12% Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyen Boligselskap AS.

Lån

Tøyen Boligselskap AS har 2 lån i DNB.

Lån 1- 2% rente -Annuitet. Nedbetalt 2037

Lån 2- 2% rente -Annuitet. Nedbetalt 2049

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Tøyen Boligselskap

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyen Boligselskap.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2020 • Resultatregnskap for 2020 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020		Regnskap 2019		Budsjett 2020		Budsjett 2021	
DRIFTSINNTEKTER:									
Innkrevde felleskostnader	2	9 345	752	8 899	728	9 345	000	9 345	000
Andre inntekter	3		209		0		0		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 345	961	8 899	728	9 345	000	9 345	000
DRIFTSKOSTNADER:									
Personalkostnader	4	-643	935	-715	967	-711	000	-724	000
Styrehonorar	5	-200	000	-200	000	-200	000	-200	000
Revisjonshonorar	6	-14	986	-12	978	-10	000	-14	000
Forretningsførerhonorar		-288	903	-280	760	-290	000	-296	000
Konsulenthonorar	7	-15	116	-189	604	-30	000	-70	000
Drift og vedlikehold	8	-8 449	708	-1 068	409	-7 540	000	-696	000
Forsikringer		-521	449	-468	521	-520	000	-545	000
Kommunale avgifter	9	-951	477	-882	907	-950	000	-956	000
Energi/fyring	10	-1 103	129	-1 751	033	-1 730	000	-1 730	000
TV-anlegg/bredbånd		-693	951	-680	711	-708	000	-718	000
Andre driftskostnader	11	-601	616	-653	291	-685	200	-512	700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 484	270	-6 904	180	-13 374	200	-6 461	700
DRIFTSRESULTAT		-4 138	310	1 995	548	-4 029	200	2 883	300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	12	97	967	79	508	58	000	58	000
Finanskostnader	13	-876	366	-1 164	384	-860	800	-796	000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-778	399	-1 084	876	-802	800	-738	000
ÅRSRESULTAT		-4 916	709	910	672	-4 832	000	2 145	300
Udekket tap		-4 916	709		0				
Overføringer:									
Reduksjon udekket tap			0	910	672				

AS TØYEN BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 921 579 853, KUNDENR. 5214

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 108 070	1 108 070
Tomt		4 284 500	4 284 500
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		5 392 571	5 392 571
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 393	23 882
Forskuddsbetalte kostnader		928 205	693 872
Driftskonto OBOS-banken		281 050	758 798
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 735	19 223
Sparekonto OBOS-banken		3 949 893	10 218 471
SUM OMLØPSMIDLER		5 200 277	11 714 247
SUM EIENDELER		10 592 848	17 106 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	114 100	114 100
Udekket tap	17	-32 148 750	-27 232 042
SUM EGENKAPITAL		-32 034 650	-27 117 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	40 919 588	42 529 398
Annen langsiktig gjeld	19	710 200	710 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 629 788	43 239 598
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 399	100 685
Leverandørgjeld		726 180	518 397
Skyldige offentlige avgifter	20	41 186	42 925
Påløpte renter		69 318	122 102
Påløpte avdrag		0	129 788
Annen kortsiktig gjeld	21	66 627	71 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		997 710	985 162

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 592 848 17 106 818
---------------------------------	--	------------------------------

Pantstillelse	22	45 696 000 45 696 000
Garantiansvar		0 0

Oslo, 14.04.2021

Styret i AS Tøyen Boligselskap

Audun Heggveit /s/

Vilde Bolstad /s/

Tuva Gravli /s/

Runa Schulstad /s/

Jannicke Sjøvold /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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. 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 344 760
Eiendomsskatt	992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 345 752

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	209
SUM ANDRE INNTEKTER	209

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-442 343
Overtid	-17 463
Annen lønn, ikke feriepengar	-15 000
Påløpte feriepengar	-65 752
Arbeidsgiveravgift	-105 466
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 778
Pensjonskostnader innskudd	-7 426

Yrkesskadeforsikring	-3 513
Arbeidsklær	-750
SUM PERSONALKOSTNADER	-643 935

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 986.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 219
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-315
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
SUM KONSULENTHONORAR	-15 116

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-215 000
Palmgren	-7 317 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 532 324
Drift/vedlikehold bygninger	-289 943
Drift/vedlikehold VVS	-129 575
Drift/vedlikehold elektro	-74 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 436
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 854
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-222 259
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 574
Egenandel forsikring	-36 894
Kostnader dugnader	-8 086
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 449 708

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-995	
Vann- og avløpsavgift	-526	610
Renovasjonsavgift	-423	872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-951	477

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227	862
Fjernvarme	-875	267
SUM ENERGI / FYRING	-1 103	129

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25	448
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24	017
Driftsmateriell	-7	373
Lyspærer og sikringer	-8	989
Renhold ved firmaer	-433	895
Andre fremmede tjenester	-49	180
Kontor- og datarekvisita	-6	158
Trykksaker	-3	548
Andre kontorkostnader	-2	680
Telefon, annet	-13	665
Porto	-6	228
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2	005
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13	052
Bank- og kortgebyr	-5	380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-601	616

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31	422
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3	211
Kundeutbytte fra Gjensidige	62	966
SUM FINANSINNTEKTER	97	967

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-620	836
Renter og gebyr på lån i DNB	-255	530
SUM FINANSKOSTNADER	-876	366

NOTE: 14**BYGNINGER**

Opprinnelig	100	000
Tilgang 2015	1 008	070

SUM BYGNINGER	1 108	070
----------------------	--------------	------------

Gnr.229/bnr.124

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor m/utstyr		
Tilgang 2003	267 340	
Avskrevet tidligere	-267 339	
		<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		<u>1</u>
		0

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 114 100 fordelt på 164 aksjer à kr 700.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-44 525 920	
Nedbetalt tidligere	13 702 876	
Nedbetalt i år	1 350 352	
		-29 472 692

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-11 750 000
Nedbetalt tidligere	43 646

Nedbetalt i år	259	458	
		-11 446	896
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-40 919	588

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjon 01.01		-710	200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-710	200

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-18	636
Skyldig arbeidsgiveravgift		-22	550
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-41	186

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-65	752
Fakturaavgift		-490	
Gebyrer		-385	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-66	627

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	40 919	588
Påløpte avdrag		0
TOTALT	40 919	588

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 108 070
Tomt	4 284 500
TOTALT	5 392 570

Annen informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

2020 har vært et spesielt år med pandemi samtidig som vi hadde utskiftning av vinduer og balkongdører. Det ble avholdt 11 styremøter der de fleste ble avholdt digitalt. Det har gjort at det har vært mer enn normal aktivitet på epost og telefon.

Vaktmester

Terje Lindseth er vaktmester i selskapet. Han utfører forefallende vedlikeholdsarbeid i gården samt hjelper beboere med alt fra postkasseskilt og nøkler til lys- og søppelrunder. Han deltar også i møter med entreprenører / konsulenter sammen med styret.

I ledige stunder jobber han med å skifte ut kjellerboddører og rehabilitering av bodene.

Det brukes også tid på å koordinere med leverandører og entreprenører når andre skal inn å gjøre arbeid på dagtid i regi av selskapet.

Terje har hatt hjelp av Michael Moore når det har vært arbeidsoppgaver som har krevd 2 personer. Michael har også vært ferievikar og sykeavløser.

Styret er meget godt fornøyd med arbeidet til vaktmester.

Pandemien

Pandemien medførte en nedstenging av Norge i mars. Oslo kommune har vært hardere rammet enn mange andre kommuner. Dette har hatt konsekvenser for både prosjekter og arbeidsoppgaver generelt i selskapet.

Styret har fulgt opp vaktmester og sørget for at det har vært rutiner med bruk av munnbind, håndsprit og vask av kontor mv. Smittevernet har vært godt ivaretatt, også der det har vært behov for befaringer med entreprenører mv.

Det har, etter hva styret kjenner til, ikke vært noe smitteutbrudd blant aksjonærene i selskapet.

Flagging

Vaktmester har også ansvar for å flagge på Norges offisielle flaggdager. I tillegg har selskapet fulgt tradisjonen fra de siste årene med å vimple under "Skeive dager" med regnbueflagget. Dette har styret fått overveldende positive tilbakemeldinger på.

Vinduer - utskiftning

Prosjektet med utskiftning av vinduer og balkongdører ble gjennomført første halvdel av 2020. Prosjektet var godt i gang da pandemien la store begrensninger på fremdriften. Det medførte forsinkelser og at utbedring av skader mv. har blitt svært forsinket. I skrivende stund er det fortsatt noe småskader som gjenstår.

Obos prosjekt har vært prosjektleder og ansvarlig for å følge opp entreprenør. Det har vært noen utfordringer, og styret vil gjøre en evaluering av prosjektlederarbeidet og kontrakten med Obos prosjekt.

Det har vært avholdt fysiske møter i starten av byggeperioden. I slutten har møtene vært avholdt digitalt.

Styret ønsker å minne om vedlikeholdsplikten ifølge vedtektene i selskapet § 12 pkt. 1:

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Kjellerboder

Arbeidet med å rehabilitere bodene i kjelleren har vært nedprioritert i 2020. Den opprinnelige løsningen med retting av vegger, nye ståldører til hver enkelt bod, nye brannhemmende skiledører er videreført. For å se på en noe mer økonomisk fremdrift har styret valgt å la entreprenør montere de brannhemmende ståldørene, og vaktmester utføre det meste av arbeidet på bodene da dette er billigere for selskapet. Det vil gå over noe lengre tid enn først planlagt, men resultatet er meget bra! Dette arbeidet vil først og fremst være «vinterarbeid».

Grøntareal

Gjennom året har vaktmester vedlikeholdt grøntarealene. Styret ser at indre gård er blitt tatt mer i bruk enn tidligere, og dette er meget positivt! Styret minner om *forbud mot å lufte hunder i indre gård* – det er områder som er forbeholdt bruk av mennesker.

WEB-sider

Styret har brukt selskapets hjemmesider, Facebook-sider og Vibbo oppdatert med fortløpende informasjon.

Vaskeri

Selskapet har 2 oppgraderte vaskerier i kjeller-oppgang K og D/E. Disse er oppgraderte med nye maskiner.

Anti-taggingsarbeid

Det er fortsatt mye tagging på selskapets eiendom. Dette er blitt fulgt opp i egen avtale om anti-tagging hvor det kjøres ukentlige runder. De fleste taggene er blitt forløpende fjernet, men noen har man måttet male over. Alle tagging er politianmeldt. Vi bruker vesentlige midler i løpet av året for å holde gården i stand, og oppfordrer alle aksjonærer om å se etter og gi beskjed til vaktmester hvis det oppdages.

Kabel-TV og Internett-leverandør

GET/Telia er fortsatt leverandør av TV og Internett. Styret har reforhandlet avtalen og fått bedre oppgradert grunnhastigheten for aksjonærene.

Generelt om vedlikehold

Vedlikeholdsbehovet i selskapet er fortsatt stort. Styret ser at å holde en nesten 80 år gammel gård vedlike er krevende. Vi ser at felleskostnadene er høye, og gjør det vi kan for å avveie nivået mot de tjenester som vi får.

Økonomi

Økonomien i selskapet er god, men «nøkternt». Utskiftning av vinder mm. er lånefinansiert, noe som gir en mindre byrde for selve driftsregnskapet. Det vil også gi en forbedring i forventet lavere oppvarmingskostnader/forbruk når arbeidet er ferdig.

Styret

Styret treffes på [tlf.nr. 906 73 732](tel:90673732), og e-post sendes [til styret@tbsas.no](mailto:til_styret@tbsas.no). Vi har også en Facebook-side www.facebook.com/ToyenBoligselskapAS. Andre kanaler er Obos sin portal på Vibbo og boligaksjeselskapets hjemmeside på www.tbsas.no.

Vaktmestertjeneste

Vaktmesteren utfører daglig drift og vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Han kan kontaktes på telefon 977 30 433 eller på [epost vaktmester@tbsas.no](mailto:epost_vaktmester@tbsas.no).

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Tang & Jacobsen AS om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos vaktmester.

Etter rehabiliteringen av trapperommene og postkassene har styret bestemt at det ikke er tillatt med "klistremerker" på postkassene (Nei til reklame er lov). Alle merker på postkassene skal være like, slik at man beholder det enhetlige inntrykket. Endringer til postkasseskilt og ringeklokker varsles til vaktmester@tbsas.no hvor det oppgis:

- Leilighetsnummer
- Navn som skal stå på skiltet
- Årsak til endring (ny aksjeeier, navnebytte, ny samboer osv)
- Virkningsdato

Kostnader vedr. endringer på postkasseskilt belastes bestiller

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57061251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tøyen Boligselskap AS 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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabiliterin

2020	Utskifting av vinduer og balkongdører	Alle vinduer og balkongdører ble i 2020 skiftet. Vinduene i oppgangene ble tatt samtidig. Kjellervinduene skal pusses og males våren 2021.
2019	Rehabilitering vaskerier.	
2017	Rehabilitering spillvanns- og kloakkledninger. Skiftet ut bod- og søppelroms dører	
2014 - 2015	Heisrehabilitering	5 heiser skal skiftes ut i løpet av 2014/2015. Kr 5 500 000,-. Finansieres ved låneopptak og salg av 2 aksjeleiligheter.
2010 - 2010	Varmekabler i takrenner	Det er montert varmekabler i takrenner for å forhindre isdannelse og issprengning.
2010 - 2014	Rehabilitering av boder	Boder i kjelleren rehabiliteres.
2008 - 2009	Rehab grøntarealer og gårdsrom	Rehabilitering av grøntarealer og indre gårdsrom og adkomstveier (asfaltering). Prosjektet er avsluttet, men mindre arbeider gjenstår og bli tatt fortløpende over driftsbudsjettet.
2007 - 2007	Rehab av trapperom	
2006	Rehabilitering av tak og fasade	
2006	Rehabilitering av rørstammer	Rehabiliteringen gjelder både rør til badet og kjøkken. Badet ble også renoveret i forbindelse med dette arbeidet
2006 - 2006	Rehab av bunnstikkledninger	
2004	elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget er oppdatert til dagens standard, dvs. stigeledninger og spredernet. Det er skiftet el. anlegg i alle de leilighetene som benyttet seg av tilbudet. Betalt av hver enkelt aksjeeier.
2003 - 2009	Rehabilitering av grøntarealer	Går over flere mindre prosjekter over tid. Oppstart var våren – 03. Selskapet holder fremdeles på med dreneringen, men ferdigstilte asfaltering for å lede vannet bort i 2008.
2002	Rehabilitering vaktmesterleilighet	
2002	Bytte av fyrkjeler	Bytte av gamle oljekjeler til to moderne kjeler. Montering av termostat på samtlige radiatorer i gården.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-

Balkongutredning

Forslag fremmet av: Lars Erlend Øymo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker å undersøke muligheten for å få balkong ut mot Sars' gate. Øvre etasje i bygget har balkong. Jeg bor i Sars' gate 31D.

Styrets innstilling

Styret har flere ganger tidligere undersøkt mulighet for å bygge balkonger i de leilighetene som per i dag ikke har. Det har vist seg svært vanskelig å få til.

Gården vår står på gul liste, og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune vil ikke gi noen "forhåndsgodkjenning". Dette har gjort at tidligere utredninger har strandet.

Det er viktig at ingen aksjonærer blir "forfordelt". Det vil si at de aksjonærene som ønsker balkong, må betale for utredninger, arkitekttegninger og juridiske uttalelser.

Det må gjøres en interessent-analyse som inkluderer alle aksjonærer.

Interessent-analysen vil legge grunnlaget for hvem som ønsker balkong, og som ikke har i dag.

Interesserte som ønsker balkong, må så forplikte seg gjennom en kontrakt med boligselskapet, til å betale for de utgiftene som påløper i utredningen.

Når dette er gjort, må det lages en arkitekt-tegning som viser hvordan dette kan se ut.

Deretter må det gjøres en juridisk betenkning som belyser nabo-problematikk og som også ivaretar mindretallet i selskapet. Den juridiske utredningen må belyse hva som må til av vedtak på generalforsamlingen, og hvordan mindretallet (inkludert de som ikke ønsker balkong mm.) blir ivaretatt.

Deretter må det innhentes budsjettpriser på hva dette vil koste totalt for et slikt prosjekt og per enhet og hvordan dette skal finansieres av aksjonærene som ønsker balkong.

Den totale utredningen legges frem for styret som, sammen med selskapets advokat, vil gå igjennom rapporten for å kvalitetssikre at aksjeselskapets interesser blir ivaretatt.

En slik utredningen må koordineres med styret.

I sum ser styret at det er lite sannsynlighet for at det blir gitt tillatelse til utbygging av flere balkonger.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det IKKE gjøres en ny utredning, og anbefaler aksjonærene å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Undersøke muligheten for balkong ut mot Sars' gate.

Fellesverksted

Forslag fremmet av: Mats Omland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nå som vaskekjellere blir lagt ned har vi plass til rådighet. Et sted med mekkestativ for sykkel, en god arbeidsbenk og godt avtrekk kan brukes av trangtboende byfolk som trenger å bygge og reparere saker og ting.

Styrets innstilling

Vaskerommet i C-kjeller egner seg godt til å lage ett rom for reparasjon og vedlikehold av sykler. Styret syntes forslaget er godt, og er positiv til å tilrettelegge for dette. Fjerning av gammelt utstyr, legge opp strøm og lys og sette inn et par arbeidsbenker vil gi ett godt tilbud til aksjonærene.

Forslag til vedtak

Nå som vaskekjellere blir lagt ned har vi plass til rådighet. Et sted med mekkestativ for sykkel, en god arbeidsbenk og godt avtrekk kan brukes av trangtboende byfolk som trenger å bygge og reparere saker og ting.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Audun Heggveit

Gjenvalg.

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Runa Schulstad

Gjenvalg.

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 2 år

Mats Omland

Tormod Møkleby

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.