



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 811954802

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 693 737	7 817 267
Sum inntekter		11 693 737	7 817 267
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad		11 685 305	7 291 907
Sum kostnader		12 141 705	7 748 307
Driftsresultat		-447 968	68 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 098	58 622
Sum finansinntekter		87 098	58 622
Annen finanskostnad		341 785	268 660
Sum finanskostnader		341 785	268 660
Netto finans		-254 687	-210 038
Resultat før skattekostnad		-702 655	-141 078
Årsresultat		-702 655	-141 078
Totalresultat		-702 655	-141 078
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-702 655	-141 078
Sum overføringer og disponeringer		-702 655	-141 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 044 018	1 044 018
Sum varige driftsmidler		1 044 018	1 044 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 044 018	1 044 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 310	10 638
Andre fordringer		580 205	105 256
Sum fordringer		600 515	115 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 675	2 060 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 675	2 060 229
Sum omløpsmidler		3 139 190	2 176 123
SUM EIENDELER		4 183 208	3 220 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 461 116	1 758 461
Sum opptjent egenkapital		-2 461 116	-1 758 461
Sum egenkapital		-2 461 116	-1 758 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 043 697	4 379 331
Sum annen langsiktig gjeld		6 043 697	4 379 331
Sum langsiktig gjeld		6 043 697	4 379 331
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 410	58 391
Leverandørgjeld		377 452	331 298
Annen kortsiktig gjeld		220 766	209 581
Sum kortsiktig gjeld		600 627	599 270
Sum gjeld		6 644 324	4 978 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 183 208	3 220 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543104

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 693 737	7 817 267
Sum inntekter		11 693 737	7 817 267
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad		11 685 305	7 291 907
Sum kostnader		12 141 705	7 748 307
Driftsresultat		-447 968	68 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 098	58 622
Sum finansinntekter		87 098	58 622
Annen finanskostnad		341 785	268 660
Sum finanskostnader		341 785	268 660
Netto finans		-254 687	-210 038
Resultat før skattekostnad		-702 655	-141 078
Årsresultat		-702 655	-141 078
Totalresultat		-702 655	-141 078
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-702 655	-141 078
Sum overføringer og disponeringer		-702 655	-141 078



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 044 018	1 044 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 044 018	1 044 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 310	10 638
Andre fordringer		580 205	105 256
Sum fordringer		600 515	115 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 538 675	2 060 229
Sum omløpsmidler		3 139 190	2 176 123
SUM EIENDELER		4 183 208	3 220 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 461 116	1 758 461
Sum opptjent egenkapital	-2 461 116	-1 758 461
Sum egenkapital	-2 461 116	-1 758 461
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 043 697	4 379 331
Sum annen langsiktig gjeld	6 043 697	4 379 331
Sum langsiktig gjeld	6 043 697	4 379 331
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 410	58 391
Leverandørgjeld	377 452	331 298
Annen kortsiktig gjeld	220 766	209 581
Sum kortsiktig gjeld	600 627	599 270
Sum gjeld	6 644 324	4 978 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 183 208	3 220 141



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7277

TORSHOVDALEN I SAMEIE



Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN I SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7277>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVDALEN I SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Bente Søgaaard er møteleder.

Forslag til vedtak

Bente Søgaaard er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styre foreslår Jan Bengtson og Carin Andal til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Underskudd i årsregnskap er dekket inn ved opptak av lån som ble vedtatt på fjorårets årsmøte i forbindelse med gjennomføring av VVS-prosjekt.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7277 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har de siste to årene vært kr 400 000. Det foreslås en økning tilsvarende konsumprisindeksen for de to siste år på 6,7%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 426 000.

Styrehonoraret dekker også arbeid og oppgaver styret gjør for næring, Sameiet Torshovdalen2 og garasjeseksjonen. 13% av styrehonoraret blir tilbakebetalt til vårt sameie fra disse.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vervene som styreleder og vara velges for ett år av gangen, mens styremedlemmene velges for to år. To av styrets medlemmer står på valg hvert år. Det skal derfor velges en styreleder, to styremedlemmer og to vara.

Styreleder Bente Søgaard og styremedlem Kristina Sandbrekkene Olsen har takket ja til gjenvalg.

Det kom inn fem forslag til nye medlemmer til de ledige plassene i tillegg til de to som ønsket gjenvalg. Styret takker for interessen og viljen til å være med på å bidra til sameiet.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Søggaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Kontny
- Kristina Sandbrekkene Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Westad
- Jørn Ourom



Styrets årsrapport

Årsrapport styret 2024/2025

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 10 styremøter. I tillegg er det kontinuerlig kontakt mellom styremedlemmene mellom styremøtene.

Styret har forsøkt å holde beboere oppdatert om aktuelle saker på Vibbo fortløpende gjennom hele året, og vi opplever at denne kommunikasjonen mellom styret og beboere fungerer rimelig greit. Styret får nesten daglig henvendelser fra beboere som forsøkes besvart så raskt som mulig.

I løpet av styreperioden er det utført flere planlagte vedlikeholdsoppgaver, men vi har også i tillegg måttet håndtere flere akutte saker.

Vedlikehold

Som en del av planlagt vedlikehold ble det skiftet ut lysarmatur i alle boder og tekniske rom i løpet av januar og februar. Da lyskildene i de gamle lampene var lysstoffrør som nå er forbudt å produsere, var overgang til led-belysning nødvendig. Med unntak av noen utelamper, har vi nå skiftet til ny led lamper i hele sameiet.

Videre ble det skiftet ut alarmsystem i alle fem heiser i desember. Den forrige alarmløsningen var basert på 2G-teknologi som skal fases ut i Norge. De nye alarmene er 4G alarmtelefoner.

Det har også vært gjennomført kontroll av tak og ventilasjonsrom. Det er funnet noe råte på dører som vil bli utbedret i inneværende år.

Alle kummer/sandfang på eiendommen ble kontrollert og det ble avdekket at disse ikke tidligere er tømt for sand og grus. Dette er nødvendig for å forhindre at vann trenger inn i bygningen. Disse ble tømt på høsten.

Det har vært gjennomført ekstra service og utbedring av flere inngangsdører både ute og i garasjen. En av dørene måtte skiftes på grunn av for store skader til at den kunne repareres.

Sameiet har faste avtaler med ulike firmaer som ivaretar årlige kontroller og vedlikehold på våre tekniske installasjoner. Dette gjelder f.eks. ventilasjon, brannsikring, sprinkleranlegg, elektrisk anlegg, VVS, heis, dører og låssystem, kontroll av lekeplasser, skadedyrbekjempelse. Styret har fulgt opp gjeldene avtaler og rapporter.

Vi har det siste året hatt en ustabil vaktmestertjeneste, blant annet på grunn av hyppige utskiftninger av vaktmester. Dette har medført at medlemmer i styret har måtte gjøre en del vaktmesteroppgaver, som å skifte pærer i utendørsbelysning, opprydning og vasking i boder og fellesområder. Det ble også fjernet hensatte sykler på fellesområdene.

Heis

Styret har fulgt opp serviceavtalen vi har med Orona, og har fått en fast kontaktperson/serviceperson. Dette har medført at vi får raskere kontakt når det er behov for reparasjon. Vi har også kortet ned på serviceintervallene på heisene. Samlet sett har det vært langt færre heisstanser i sameiet siste år enn det har vært i foregående år.

I forbindelse med strømstans sameiet i mars stanset tre av våre heiser (A, G og F). Dette var knyttet til disse heisenes UPS (nødbatteri) og ikke til det heistekniske. Styret er i prosess med å hente inn anbud for nye UPS'er da estimert levetid på disse er rundt 10 – 13 år.

Nye samarbeidspartnere



Styret går hvert år gjennom samarbeidspartnerne våre og de avtalene vi har. Det gjøres vurderinger både på økonomi og tilfredshet med kvaliteten på tjenestene som blir levert. I inneværende periode plukket vi ut vaktmester- og gartnertjenester, og trappevask. Det ble hentet inn anbud både fra gjeldende leverandører og 2-3 nye. Vi har beholdt samme vaskefirma som tidligere. Det er inngått avtale med nytt vaktmesterselskap, NOVAK, som er gjeldende fra 1.mai i år. Disse vil også ta ansvar for deler av gartnertjenesten, bl.a. klipping av plen. Det vil leies inn fagpersoner for enkelte andre oppgaver som beskjæring av trær.

Sameiet fikk i fjor sommer ny konsulent hos OBOS som vi har fått et godt samarbeidklima med.

Garasje

Det ble gjennomført rutinemessig garasjevask i mai og tørrfeing på høsten.

I perioden onsdag 28. til og med tirsdag 30. august ble det som varslet arbeidet med skifte/utbedring av overvannsrør (rør som skal hindre oversvømmelse ved kraftig regnfall).

I september ble det gjort justeringer og forbedringer på lys i garasjen. Det ble montert flere bevegelsessensorer, og perioden lyset er på før det slukkes er utvidet.

I oktober inngikk vi en avtale med Parqio AS om prøvedrift av nytt system for åpning av garasjeporten. I tillegg til skiltgjenkjenning som nå er tilgjengelig for alle, har de som har ønsket det fått testet geo-lokasjonsbasert løsning. Resultatet er blandet, men de to løsningene til sammen har vist seg å gi ganske god pålitelighet. Når prøvetiden utløper vil styret inngå en flåteavtale vi har fått tilbud om.

I desember ble firmaet som sørger for kortbetaling ved bruk av elbil-ladere (Charge 365) kjøpt opp av et større internasjonalt firma. Dette førte til en rotete prosess og en del utfordringer for styret, men det ble håndtert uten at det gikk nevneverdig utover brukerne av systemet. I februar ble styret gjort kjent med at betalingstjenesten for el-bil (Charge 365) kom til å bli vesentlig dyrere. Styret besluttet å midlertidig øke prisen per kWh for å dekke inn kostnadene mens det arbeides med alternative løsninger. Det ble besluttet at styret selv administrerer dette, og at OBOS utsteder faktura kvartalsvis for forbruk av strøm.

22. desember hadde vi på nytt lekkasje fra fettutskilleren til Campino i U2. På langt nær så ille som sist, og raskt utbedret.

Midt i januar hadde vi et uhell der en besøkende med tilhenger hadde kjørt ned garasjeporten, samt skadet en kabelgate i nedkjørselen. Dette førte til at porten ble stående åpen noen dager, mens port-firmaet (Hörman) ventet på deler. Det ble sørget for økt vakthold, og det ble ikke rapportert noe i den forbindelse.

I tillegg til det overnevnte har styret i lengre tid vært oppmerksom på, og hatt tidkrevende arbeid med, ladestasjoner som har mistet forbindelsen til Internett, noe som fører til at en ikke får startet lading på stasjonene. Styret har i samarbeid med vår avtaleleverandør, Laukas AS, kommet fram til en løsning som skal gjøre forbindelsen stabil. Dette er satt i bestilling, og utføres i løpet av våren.

Økonomi

OBOS har i perioden lagt om sitt regnskapssystem. Dette har medført en del ekstraarbeid for styret, spesielt i forbindelse med årsregnskapet. Styret har ellers innarbeidet gode rutiner for fakturabehandling, både når det gjelder å kontrollere fakturaer og sjekke om de er korrekte i forhold til mottatte tjenester, og når det gjelder fordeling av fakturaer mellom oss, T2 og næringsseksjonen. Når det gjelder sameiets økonomi, mener vi at denne nå er under god kontroll.

Når det gjelder årsregnskapet for 2024 som skal behandles på årsmøtet, kan det se ut til at det dårlig samsvar mellom budsjett og faktisk forbruk fordi det er store avvik på enkelte poster. Det er to hovedgrunner til dette. Det ene er omlegging av betalingsordning for fjernvarme og varmtvann. Det andre er VVS-prosjektet med utskifting av termostater og mastere, rensing av systemet og utskifting av pumper.



Betalingsordning: Tidligere ble forbruk av fjernvarme og varmtvann, samt innbetalingene av a-konto-beløp fra seksjonseiere ført i et eget regnskap. Dette framkom da ikke på årsregnskapet. Etter omlegging har forretningsfører ført inntektene seksjonseierne har betalt for sitt forbruk sammen med inntektene fra felleskostnadene. Tilsvarende er utgiftene til forbruk av energi til varme og vann ført på samme post som elektrisk energi. Vi hadde budsjettert kr 650 000 for bruk av elektrisk energi, som vi har holdt oss innenfor. Den store differansen på energiposten er altså fordi vann- og fjernvarme er lagt til på denne posten.

VVS: Dette prosjektet ble besluttet gjennomført etter at budsjettet var laget, og ble finansiert delvis gjennom at seksjonseiere selv betalte for energimålere, termostater og master i egen leilighet, delvis gjennom opptak av lån på kr 2 000 000. Seksjonseierens betaling for utstyr i egen leilighet er ført som inntekter under "Driftsinntekter - Andre inntekter", mens utgiftene til dette er ført under "Driftsutgifter". Disse to postene går derfor i 0. Den resterende differansen mellom budsjett og faktisk forbruk under "Driftsutgifter" er dekket av lånet som ble tatt opp. Denne saken var oppe til behandling på årsmøtet i 2024 og ble vedtatt. Øvrige driftsutgifter er derfor innenfor det som var satt opp i budsjettet for 2024.

Øvrige saker

Styret er pålagt å ha årlige runder i sameiet med HMS-kontroll. Dette er gjennomført etter planen to ganger i året. Feil og mangler som blir avdekket blir utbedret. En gjenganger på disse kontrollene, er at det oppbevares ulike gjenstander i ganger og trappeløp. Beboere blir kontaktet og bedt om å fjerne ting som sperrer rømningsveier.

Det har i mange år vært irritasjon over næringslokalet i første etasje i A. Lokalet er i privat eie og styret har begrenset innflytelse på hva og hvordan lokalet benyttes. Det har vært gjort mange forsøk på dialog og innfallsvinkler. I inneværende styreperiode har vi kommet med forslag om at eier kunne sette opp frosted film på innsiden av vinduene og bedt om at vinduene utvendig vaskes. Det ble da hengt opp plast på innsiden i lokalet. Selv om dette ikke er optimalt, er det blitt bedre enn det som var.

Styret har også vært i dialog med eier av de andre næringslokalene i forbindelse med at de ønsker å endre parkeringsordningen for de oppmerkede p-plassene langs T-bane-linja. Plassene blir disponert av næringsseksjonen i åpningstiden til deres leietakere. Utenom om dette kan våre beboere bruke plassene. Styret har vært tydelige på at innføring av en betalingsordning ikke skal redusere våre rettigheter til plassene. Vi er foreløpig ikke kommet til enighet i denne saken.

Det har det siste året vært langt flere forsikringskader enn tidligere år, til sammen 11 saker. Samtlige saker er knyttet til seksjonene/leilighetene og de fleste dreier seg om vannskader i leiligheten etter lekkasje fra oppvaskmaskin, kjøleskap eller innvendige rør i leiligheten. Hovedregelen i sameiet er at seksjonseier selv må betale egenandel for skade inne i leiligheten. Selv om sameiet da ikke blir belastet for egenandelen, øker forsikringspremien når det er mange skader.

Planer for kommende styreperiode

Det er ikke planlagt for større vedlikeholdsoppgaver kommende år. De tingene som planlegges vil ikke innebære ting der det er behov for tilgang til leilighetene.

Som nevnt under avsnittet om heiser, så planlegger vi å skifte UPS-batterier til heisene. Dette er relativt kostbart og vil utgjøre om lag 1/3 av årets driftsbudsjett.

Det er også behov for å skifte ut nødlysene i oppgangene.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN I SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftskostnader/driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Andre inntekter, kr 2 286 060, er hovedsakelig innkreving for energimålere, master og termostater.

Andre inntekter består også av forsikringsoppgjør og avregning av næringsseksjonene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig merkostnader til drift og vedlikehold.

Kostnader energi/fyring er tilsynelatende over budsjett og skyldes at kostnader posteres annerledes i regnskapet, etter dere gikk over til månedlig avregning. Det er også en fordring i balanseregnskapet som blir inntektsført i 2025. Se note 15.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 538 563.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TORSHOVDALEN I SAMEIE ORG.NR. 811 954 802, KUNDENR. 7277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 217 611	7 320 144	8 323 000	8 852 000
Ladeinntekter EL-bil		190 066	173 593	150 000	150 000
Andre inntekter	3	2 286 060	323 531	600 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 693 737	7 817 267	9 073 000	9 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-56 000	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-15 976	-18 304	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-271 320	-246 480	-260 000	-279 000
Konsulenthonorar	7	-58 915	-44 917	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-6 098 400	-3 291 564	-2 600 000	-2 710 000
Forsikringer		-615 478	-516 814	-575 000	-680 000
Kommunale avgifter	9	-1 622 112	-1 148 054	-1 450 000	-1 837 000
Energi/fyring	10	-1 493 972	-575 371	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-415 845	-365 450	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-1 093 287	-1 084 952	-1 075 000	-944 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 141 705	-7 748 307	-7 536 000	-8 036 400
DRIFTSRESULTAT		-447 968	68 960	1 537 000	965 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 098	58 622	0	76 000
Finanskostnader	13	-341 785	-268 660	-304 000	-433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-254 687	-210 038	-304 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		-702 656	-141 078	1 233 000	608 600
Overføringer:					
Udekket tap		-702 656	-141 078		



TORSHOVDALEN I SAMEIE ORG.NR. 811 954 802, KUNDENR. 7277

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 044 018	1 044 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 310	10 638
Forskuddsbetalte kostnader		1 414	32 090
Andre kortsiktige fordringer	15	578 791	73 166
Driftskonto OBOS-banken		1 880 037	933 015
Driftskonto OBOS-banken II		0	500 000
Sparekonto OBOS-banken		658 638	627 214
SUM OMLØPSMIDLER		3 139 190	2 176 123
SUM EIENDELER		4 183 208	3 220 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16, 17	-2 461 116	-1 758 461
SUM EGENKAPITAL		-2 461 116	-1 758 461
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 043 697	4 379 331
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 043 697	4 379 331
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		220 766	154 822
Leverandørgjeld		377 452	331 298
Påløpte renter		2 410	27 825
Påløpte avdrag		0	30 566
Energiavregning		0	54 759
SUM KORTSIKTIG GJELD		600 627	599 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 183 208	3 220 141
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard /s/

Håkon Thrane Løvoll /s/

Kristina S. Olsen /s/

Håvard Øksenvåg Kirkebøen /s/

Kjell Antvort /s/

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

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	6 223 579
Månedlig energiavregning	943 676
Parkering	605 388
Felleskost. Torshovdalen II Sameie	523 334
Felleskost. Næring	447 744
Internett	346 370
TV	72 920
Driftsutgifter varme, Techem	54 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 217 611

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ny master og termostater	1 488 510
Energimålere	635 500
Elbil Strøm	52 643
Strøm Bysykelstativet 03-313 Sinsen T	1 925
Opprydding kunderskonto	666
Forsikringsoppgjør	52 040
Nettinnbetalinger	1 577
Nøkler	400
Utleie	3 000
Avregning 2024 Aslak Mothassel	4 101
Avregning 2024 AS Sinsen Torg Næring	45 698
SUM ANDRE INNETEKTER	2 286 060

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 603
SUM KONSULENTHONORAR	-58 915

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-241 107
Drift/vedlikehold VVS	-4 082 312
Drift/vedlikehold elektro	-105 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 632
Drift/vedlikehold heisanlegg	-224 358
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-623 568
Drift/vedlikehold brannsikring	-247 207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-281 667
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 085
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 075
Egenandel forsikring	-66 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-63 990
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 098 400

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-892 908
Renovasjonsavgift	-729 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 622 112

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

Elektrisk energi	-499 161
Fjernvarme	-978 547
Andre fyringskostnader	-16 264
SUM ENERGI / FYRING	-1 493 972

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-866
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 810
Datautstyr	-6 374
Vaktmestertjenester	-188 441
Vakthold	-276 904
Renhold ved firmaer	-459 066
Snørydding	-125 451
Andre fremmede tjenester	-2 506
Andre kontorkostnader	-425
Bank- og kortgebyr	-6 082
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-4 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 093 287

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	30 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	758
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 476
SUM FINANSINNTEKTER	87 098

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-341 646
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	-341 785

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser	
Tilgang 2015	1 044 018
	1 044 018
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 044 018

Parkeringsplasser avskrives ikke

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning felleskost. Torshovdalen II Sameie	46 000
Avsetning energiavregning oktober - desember	532 791
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	578 791

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP**

	31.12.2023	Årsresultat	31.12.2024
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-1 640 427	-510 046	-2 150 473
Egenkapital næring f.o.m 2015	-257 537	334 997	77 460
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-937 796	-527 606	-1 465 402
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	-1 758 461	-702 656	-2 461 116

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 592 517	
Nedbetalt tidligere	257 874	
Nedbetalt i år	3 334 643	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,2 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	155 312	
Nedbetalt i år	1 044 688	0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-6 100 904	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	57 207	-6 043 697

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-6 043 697**



7277 - Torshovdalen I Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7277	GAT277	NET277	T2	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	7 641 145	605 388	447 744	523 334	9 217 611
LADEPUNKT	0	190 066	0	0	190 066
ANDRE INNTEKTER	2 233 417	52 643	0	0	2 286 060
SUM DRIFTSINNTEKTER	9 874 562	848 097	447 744	523 334	11 693 737
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-54 258	-357	-1 785	0	-56 400
STYREHONORAR	-349 340	-18 000	-12 660	-20 000	-400 000
REVISJONSHONORAR	-15 369	-101	-506	0	-15 976
FORR.FØREHONORAR	-262 323	-410	-8 587	0	-271 320
KONSULENTHONORAR	-57 220	-1 695	0	0	-58 915
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 451 974	-127 460	-464 379	-54 587	-6 098 400
FORSIKRINGER	-448 560	-84 271	-82 646	0	-615 478
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 286 633	0	-133 490	-201 989	-1 622 112
ENERGI / FYRING	-1 098 258	-219 472	-161 267	-14 975	-1 493 972
KABEL- / TV-ANLEGG	-415 845	0	0	0	-415 845
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-798 492	-61 486	-111 007	-122 302	-1 093 287
SUM DRIFTSKOSTNADER	-10 238 273	-513 252	-976 327	-413 854	-12 141 705
DRIFTSRESULTAT:	-363 711	334 845	-528 583	109 480	-447 968
FINANSINTEKT/KOSTNAD					
FINANSINTEKTER	85 926	195	977	0	87 098
FINANSKOSTNADER	-341 741	-44	0	0	-341 785
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-255 815	151	977	0	-254 687
RESULTAT	-619 526	334 997	-527 606	109 480	-702 656

Vedlegg 1

17 av 20

7277 Årsrapport 2025.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 7277 Selskapsnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bente Søgaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bente Søgaard

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Christoffer Kontny

Kristina Sandbrekkene Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne Westad

Jørn Ourom



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.