



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 746 279	5 736 454
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 746 279</b>	<b>5 736 454</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 240	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 125	
Annen driftskostnad		4 128 070	3 936 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 301 435</b>	<b>4 095 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 444 844</b>	<b>1 640 464</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 346	1 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 346</b>	<b>1 084</b>
Annen finanskostnad		634 311	407 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>634 311</b>	<b>407 042</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-623 965</b>	<b>-405 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 820 879	1 234 506
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 250	
Sum varige driftsmidler		5 472 267	5 452 017
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 472 267	5 452 017
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 345	10 000
Andre fordringer		14 562	135 342
Sum fordringer		25 907	145 342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 059 765	1 002 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 059 765	1 002 194
Sum omløpsmidler		2 085 672	1 147 536
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 557 939</b>	<b>6 599 553</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 400</b>	<b>38 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 947 742	16 768 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 947 742</b>	<b>-16 768 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-14 909 342</b>	<b>-16 730 221</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 184 674	23 085 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 184 674</b>	<b>23 085 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 184 674</b>	<b>23 085 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 984	2 404
Leverandørgjeld		210 623	173 454
Annen kortsiktig gjeld		67 001	68 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>282 608</b>	<b>244 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 467 282</b>	<b>23 329 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 557 939</b>	<b>6 599 553</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415040

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 746 279	5 736 454
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 746 279</b>	<b>5 736 454</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 240	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 125	
Annen driftskostnad		4 128 070	3 936 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 301 435</b>	<b>4 095 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 444 844</b>	<b>1 640 464</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 346	1 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 346</b>	<b>1 084</b>
Annen finanskostnad		634 311	407 042
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>634 311</b>	<b>407 042</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-623 965</b>	<b>-405 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 820 879	1 234 506
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 250	
Sum varige driftsmidler		5 472 267	5 452 017
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 472 267	5 452 017
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 345	10 000
Andre fordringer		14 562	135 342
Sum fordringer		25 907	145 342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 059 765	1 002 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 059 765	1 002 194
Sum omløpsmidler		2 085 672	1 147 536
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 557 939</b>	<b>6 599 553</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>38 400</b>	<b>38 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	14 947 742	16 768 621
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 947 742</b>	<b>-16 768 621</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-14 909 342</b>	<b>-16 730 221</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 184 674	23 085 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 184 674</b>	<b>23 085 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 184 674</b>	<b>23 085 041</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 984	2 404
Leverandørgjeld	210 623	173 454
Annen kortsiktig gjeld	67 001	68 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>282 608</b>	<b>244 733</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 467 282</b>	<b>23 329 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 557 939</b>	<b>6 599 553</b>



Organisasjonsnr: 947 128 116  
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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 2023

Brl Torshov Kv.Xvi

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 1450





## Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kv.Xvi

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 9. mai kl. 12:00 og lukker 12. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1450>

### 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 avgi din stemme.

### 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.

### Minner om beboermøte 08. mai

Styret ønsker velkommen til beboermøte kl 18:00 8. mai i felleslokalet. Der ønsker styret en åpen dialog med alle beboerne, i forkant av at vi starter den digitale avstemningen 9. mai kl 12:00.

### Stemmeseddel

En andelseier som har reservert seg mot digital kommunikasjon kan levere sin stemmeseddel i styrets postkasse innen fredag 12. mai kl. 12:00.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet
6. Forslag om økning av styrehonorar med 10 %
7. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Brl Torshov Kv.Xvi



Sak 1

## 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 2

## 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Eirik Hvattum Bjørnstad og Rune Glomseth er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 5

## Oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet

### Forslag fremmet av:

Frida Rusnak, Erika Nissens gate 4

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Felleslokalet gir stor ekstra verdi til gården, med mulighet for besøk fra familie og venner. Men sofaene er ikke i flott stand og er ubehagelige å sove på.

Ved å sette inn en komfortabel dagseng med gode madrasser får gjester bedre søvn, et hyggeligere rom, vi får smart oppbevaring, og rommet kan fortsatt brukes på dagtid. En sovesofa kan fortsatt være ekstrasoveplass for de gangene man har flere enn to gjester.

Det er en liten kostnad for borettslaget, men gir stor verdi for oss med små leiligheter, og rommet ville ganske sikkert bli tatt enda mer i bruk.

Kostnadseksempel:

Dagseng med oppbevaring som kan slås ut til dobbeltseng (f eks Ikea Hemnes 80->160 cm, 3000 kr)



To nye madrasser til dagseng 80x200: 3000-6000 kr  
Leselys festet på vegg: 300 kr

## **Styrets innstilling**

Styret støtter ønsket om å oppgradere Felleslokalet, og har oversendt forslaget til Driftsgruppa, som har mulighet til å gjøre slike investeringer.

Det var en forutsetning da vi som bodde i Kv XVI pusset opp lokalet på dugnad, og gjorde det i stand til felles bruk, at oppussing, drift og vedlikehold ikke skulle være en jobb for styret, men for en egen driftsgruppe.

Det trengs nye folk inn i denne driftsgruppa nå, og for å gjøre det mer attraktivt å stille, vil styret foreslå at de som er en del av driftsgruppa kan leie fellelokalet gratis, slik det er vanlig i andre Torshov-gårder.

Følgende formulering kan legges til i Felleslokalets retningslinjer for Utleie og reservasjon:

Medlemmer av driftsgruppa betaler ikke leie. Andelshavere som gjør en ekstra innsats for felleslokalet, kan fritas for leie. Dette avgjøres av driftsgruppa etter skjønn.

Forslagsstiller er allerede oppfordret til å bli en del av gruppa, men andre interessenter bes melde seg til kvartal16lokalet@gmail.com

### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet
- Mot Oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet

### **b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslaget investerer i en bedre seng og gode madrasser til felleslokalet, slik at det fungerer som et fullverdig soverom for gjester.
2. Borettslaget investerer i en bedre seng og gode madrasser til felleslokalet, slik at det fungerer som et fullverdig soverom for gjester. Retningslinjene oppdateres med at medlemmer av driftsgruppa ikke betaler leie.



Sak 6

## **Forslag om økning av styrehonorar med 10 %**

### **Forslag fremmet av:**

Øyvind Rannestad, Åsengata 21b

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forstår at honoraret ikke har vært justert på mange år.

### **Styrets innstilling**

Det stemmer at styrehonoraret ikke har vært indeksregulert på mange år. Styrehonoraret økte sist fra 100.000 til 140.000 i 2017 (for styreåret 2016/2017) og har ikke økt siden. Samtidig har arbeidsmengden økt på grunn av gammel bygningsmasse med store vedlikeholdsbehov. Ifølge OBOS er et gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag av vår størrelse 1560,- per bolig, totalt 207 480 kr.

Det har vært vanskelig å rekruttere medlemmer til styret, og den dårlige kompensasjonen kan være en faktor.

Styret støtter derfor det innsendte forslaget.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrehonoraret økes med 10 prosent. Nytt honorar blir da 154 000 kr.

### **Forslag til vedtak 2**

Styrehonoraret beholdes på dagens nivå (kr 140.000).

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

Styret er så heldige å ha to veldig gode kandidater til rollen som fastmøtende vara i det kommende året:

Even er foreslått som fastmøtende vara av valgkomiteen. Han har verdifull erfaring fra tidligere styrearbeid i et annet borettslag.

Jeff er byplanlegger og har vært involvert i arbeidet med å finne uavhengige rådgivere og utarbeide vedlikeholdsplan for gården vår i forrige styreperiode.



Da valgkomiteen jobbet med å finne kandidater til styrevervene, var Jeff usikker på om han hadde anledning til å fortsette. Han er derfor ikke innstilt som førstekandidat til fastmøtende vara. Siden har Jeff likevel funnet anledning til å fortsette, så styrets innstilling er at det være en fordel med kontinuitet i det kommende styreåret.

Even har erfaring som dette styret trenger. Styret håper derfor på at Even stiller som kandidat til styremedlem neste år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Wendelborg

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Linn Kumano-Ensby
- Henrik Vikøren

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Even Ziesler Andenæs
- Jeff Forbes
- Ragnhild Spilker

**Valg av 3 medlem til valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem til valgkomiteen:

- Bjørn Olav Bjørnsen
- Nora Markali
- Siv Bente Ellefsen

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siri Wendelborg	Erika Nissens Gate 14
Styremedlem	Anne Linn Kumano-Ensby	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Marit Moi	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Carl-Otto Samuelsen	Erika Nissens Gate 12
Styremedlem	Henrik Vikøren	Åsengata 17
Varamedlem	Jeffrey James Forbes	Erika Nissens Gate 2
Varamedlem	Øyvind Gustav Rannestad	Åsengata 21 B
Varamedlem	Ragnhild Spilker	Lilleborggata 3

### Valgkomiteen

Bjørn Olav Bjørnsen	Agathe Grøndahls Gate 22
Siv Bente Ellefsen	Åsengata 17
Nora Markali	Agathe Grøndahls Gate 22

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kontaktes på Vibbo. Styret har en e-post, [post@kvartal16.no](mailto:post@kvartal16.no), men denne ønsker vi fortrinnsvis å benytte til kommunikasjon med eksterne.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Du kan også installere Vibbo som en egen app på telefonen din. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. De aller fleste "ofte stilte spørsmål" har en egen temaside.

#### Generelle opplysninger om Brl Torshov Kv Xvi

Borettslaget består av 132 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Brl Torshov Kv Xvi er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947128116, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

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

Brl Torshov Kv Xvi har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Som signalisert i fjorårets årsrapport har styret fokusert arbeidet sitt med å få på plass en vedlikeholdsplan. Det tiltaket kom av at vi ved en tilfældighet oppdaget at taket vårt ikke lenger er forsikret. Et ytterligere formål med vedlikeholdsplanen er å skape en langsiktig og helhetlig strategi som varer over mange år - noen som gir en retning og forutsigbarhet for fremtidig styrearbeid.

Styremedlemmer endres fra år til år og en langsiktig plan reduserer faren for at et nytt styre begynner på "bar bakke" og kan heller bruke tid på å videreføre og gjennomføre planen. Større prosjekter planlegges og gjennomføres over flere styreperioder – da er det viktig at planen er robust, forankret, godt dokumentert og lett forståelig.

Vedlikeholdsplanen er ikke ferdigstilt, men noen fokusområder har begyinner å utkrystallisere seg. Dette er tak, fasade, rør, og klimatilpasninger.

I tillegg jobber vi nå systematisk med HMS-tiltak, optimalisering av styrearbeid, kontinuerlig brannsikringstiltak og FDVU-dokumentasjon. Alt dette krever bedre budsjettering- og økonomistyring, og langsiktig planlegging av finansiering fremover.

Hva er FDVU? Det er forkortelse for Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling. Det innebærer at vi dokumenterer hva som er nå-tilstanden, blir flinkere til å etterspørre informasjon om installasjoner og benyttede materialer når vi foretar utbedringer, og setter opp metodikk for å periodevis følge opp vedlikehold.

I tillegg til de nære ting og den daglige opplevelsen av gården, med forskjellige ønsker fra beboere som kulere lekeplass for flere aldersgrupper, fetere utemøblement i bakgården, sikrere sykkelparkering for et økende antall dyre el-sykler, er det ikke til å komme forbi at en så gammel bygning har behov for større prosjekter for vedlikehold og fornying. Vi skal fremdeles jobbe med disse mindre prosjektene også, men vi ber om forståelse for at planlegging av de store, nødvendige prosjektene kommer i første rekke.

Fjorårets prosjekt med nedgravde søppelcontainere er lagt dødt inntil videre. Vi fant ikke en egnet plassering, bla på grunn av at gården er vernet, og trafikale utfordringer med sykkelsti.

Ellers har styret gjennomført 10 protokollerte møter i styreåret 2022/2023. Vi har også viderefremmet to nabovarsler som angår vårt nærområde via Vibbo.

## Vedlikeholdsplan

OBOS prosjekt fullførte en tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan i august 2022. Styret har diskutert og vurdert funnene, og satt i gang tiltak for å operasjonalisere planen. Det er to strategisk tiltak og flere prosjekttiltak som styret kommer til å jobbe videre med fremover.

1. Knytte til oss en uavhengig rådgiver med teknisk kompetanse på prosjektering, prosjektledelse og kontrahering av konsulenter og entreprenører. Planen er å innhente kompetanse innenfor et fagområde for å gi oss gode råd og løsningsforslag for de større prosjektene, og så presentere dette for

generalforsamlingen når vi har forslag og alternativer ferdigstilt. Derfor jobber det nåværende styret med å finne en fast rådgiver som har kompetanse på eldre bygårder i Oslo som vi kan benytte oss av på en løpende basis. Det kommer til å koste oss noe nå, men forhåpentligvis hjelpe oss å spare mye på sikt.

2. Det er dettes styrets ambisjon å etablere et bedre samarbeid med de andre styrene i de andre Torshovgårdene slik at vi får til informasjonsdeling på tvers og kanskje stordriftsfordeler i tråd med idealer etter byplanlegger Harald Hals. Vi tenkte først og fremst å begynne med gårdene i vår umiddelbare nærhet.
3. Soil- og vannrør. Gården vår er 100 år i år. Det er også soil- og vannrørene våre. De har holdt veldig bra i 100 år. Vanlig oppgitt levetid på soil- og vannrør er i dag 40-50 år. Store deler av soilrørene er skiftet ut etter hvert som andelseiere har renoverte egne bad. Og styrets beskjed til andelseierne har i årevis vært: "Flott at du skifter ut din del av soilrørene når du først renoverer badet." Men ikke alle andelseiere har renoverte badet. Med unntak av to rør i Erika Nissens gate, har ingen renoverte soilrør i kjelleren når den delen ikke ble innlemmet i en kjellerutbygging. Og styret har ingen totaloversikt over hva som er gjort hvor. Vi hadde høsten 2022 en større lekkasje i et soilrør i Åsengata 17 nettopp i en kjellerbod. I dette ene soilrøret er det derfor kjørt en strømpe på innsiden som er et alternativ til full utskifting.
4. Varsling og dokumentasjon av privat oppussingsprosjekter. Først for noen få år siden fikk vi inn i vedtektene at alle beboere skulle informere styret om større renovasjoner som de igangsatte. Dette blir bare delvis etterfulgt i dag, og når vi ikke blir informert, krever det av oss som styre å fotfølge hver iSekk som måtte dukke opp på plenen utenfor gården vår. Vi minner dere derfor på at alle beboere skal informere styret når dere foretar større oppgraderinger, og på den måten bidra til arbeidet med å få kontroll på FVDU.
5. Serviceavtale på tak. Styret har hatt befaring med fire forskjellige takforvaltere. Styret er i beslutningsfasen for å tegne en kontrakt. Planen med en takforvalter er at de jevnlig kommer og tar en titt, renser takrenner og gir oss råd for prioriterte tiltak for å forlenge levetiden på taket vårt inntil vi har en god plan for utskifting og finansiering.
6. Fasade. Hastetiltak er underveis for å sikre og reparere deler av fasaden som har blitt ødelagt i løpet av vinteren.

### Digitalisering

Dette styret har arbeidet mye med å digitalisere kommunikasjon og prosesser. Rent konkret betyr det å finne den beste måten å oppnå skriftliggjøring av diskusjoner og gjøre det enkelt for andre i gården å overta et styreverv, slik at svar og kunnskap ikke forblir hodet på det enkelte styremedlem.

I "gamle dager" (aka pre-covid) skjedde mye av kommunikasjonen innad i styret og mellom styret og andelseiere per epost. Dette styret har landet på at Vibbo er det overlegent beste verktøyet for andelseiere å kommunisere med styret på.



På Vibbo finner dere mange forskjellige temasider, og hvert tema har en fast kontaktperson i styret. Der styreleder risikerer å være en propp i kommunikasjonsflyten når man benytter e-post, tilrettelegger Vibbo for at henvendelser blir fordelt til alle styremedlemmene. På den måten kan vi spesialisere oss på egne, utvalgte temaer. Samtidig har vi innsyn i hverandres meldinger, noe som gjør det svært transparent og enkelt å sette seg inn i hverandres saker.

Dette styret har brukt mye tid på å bygge opp disse temasidene, nettopp fordi det har flyttet en del "ofte stilte spørsmål" ut av e-post og over i en selvbetjeningsløsning. Dersom dere finner et temaside vi har glemt å oppdatere eller dere mangler et tema, så er det bare å gi oss beskjed.

OBOS har laget flere verktøy som vi nå har tatt i bruk. Disse verktøyene hjelper oss til å bli proffere på økonomistyring, leverandøroversikt, FDVU-dokumentasjon, løpende vedlikeholdsarbeid, styrearbeid og HMS-sjekker. Innenfor sistnevnte har vi inngått en kontrakt med årlig ettersyn av lekestativet med Lekeplasskontrollen AS, rett og slett fordi ingen av oss har tilstrekkelig kompetanse til å gjøre det selv.

Styret ber alle andelseiere om å registrere og vedlikeholde egen kontaktinformasjon på Vibbo for å sikre god informasjonsflyt i gården vår. Styrets e-post vil fortsatt være i bruk, men nå primært tiltekt kommunikasjon med eksterne.

Facebookgruppa for Kvartal 16 er stadig i bruk til små og store spørsmål og initiativer beboerne imellom. Adressen er [www.facebook.com/groups/Kvartal16/](https://www.facebook.com/groups/Kvartal16/). Styret gjør imidlertid oppmerksom på at alle henvendelser til styret må gjøres via Vibbo. Mens medlemskap i Facebook-gruppen er litt tilfeldig og basert på frivillighet, er det OBOS som vedlikeholder tilgangene til Vibbo. Dermed vet vi at det er mulig å nå ut til alle beboere via Vibbo, med unntak av de veldig få som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

## **Borettslagets økonomi**

Økonomien er å anse som tilfredsstillende. Det aller meste av de midlene som andelseierne betaler inn forsvinner ut til faste poster. Generelt sett har vi i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger.

Siden det ikke ble noe av nedgravde søppelcontainere og borettslaget solgte både et lofts- og et kjellerareal i fjor, har vi cirka 1,3 millioner stående på en sparekonto. Disse vil vi benytte til fasaderenovasjon og dersom det dukker opp noen kritiske tiltak vi må utføre på taket.

## **Brannsikring**

Som sikkert de fleste husker, hadde vi en brann i gården vår i fjor sommer. Med unntak av materielle saker i den aktuelle leiligheten gikk det bra. Vårt felles brannvarslingssystem fungerte som det skulle og alle kom seg ut i tide.

Et problem vi derimot har med brannvarslingssystemet vårt, er når noen har utløst alarmen manuelt ved å trykke på de små, røde boksene i hver oppgang. Dette gjør det



umulig å overstyre systemet via panelene, og har ved to anledninger krevd utrykning fra Firesafe. Styret skal se på mulige løsninger på dette i året som kommer.

Brann- og Redningsetaten var på befaring for å kontrollere ildstedene våren 2023. Andelseiere var flinke til å tilrettelegge for at dette gikk nokså smertefritt, og her igjen så vi god nytte ved å bruke Vibbo. Det var kun noen få leiligheter de ikke fikk kontrollert. Styret har mottatt og videreformidlet pålegg om utbedring til de andelene der de avdekket avvik.

Ellers ber vi beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømning av fellesarealer de siste dugnadene, og vil fortsette med dette på kommende dugnader også. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

### Vaktmesterordning og snømåking

Vaktmester Andersen har fusjonert med Sefbo. Det er derfor ikke lenger "vår" vaktmester som har stått for snømåkingen i år. Dette har vært et problem vi kommer til å adressere, både med hensyn til at REN har plassert containere i portalene, og gjentatt manglende snømåking på utsiden av gården til Åsengata 19b.

### Vask av oppganger

Vaktmester Andersen utfører vaskertjenester i oppgangene. For at renholdet skal kunne bli utført på en tilfredsstillende måte er det viktig at ingenting oppbevares i oppgangene. I kuldeperioder må dører holdes lukket. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke oppganger vaskes om temperaturen er for lav. I slike tilfeller vil oppgangen kun bli feiet.

Vi ber beboere tenke på renholdet som et tillegg til det ansvaret vi alle bør føle for å holde det rent og trivelig rundt oss. Er det for mange gjenstander i fellesarealene, blir vasken dårligere.

### Avfallshåndtering

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår. Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.
- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.
- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes
- All bruk av større søppelsekker (iSekk) SKAL først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.

### Forkjøpsrett



Forkjøpsrett har ikke blitt benyttet i 2022/23, men styret mener likevel at forkjøpsretten bør videreføres som en mulighet for gårdens beboere til å skaffe seg ny bolig i gården når behovet endrer seg.

## Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2022/2023 hadde godt oppmøte. Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement.

Trær (blant annet frukttrær og lindetrær) inne i og utenfor gården ble som tidligere år beskåret av Grønt og Rent AS.

## Sommerfest og andre fester

Fjorårets sommerfest var på ny en suksess, med fint vær, god mat og godt oppmøte. Stor takk til alle som bidro til festen, det er virkelig et godt dugnadsarbeid.

Det ble også arrangert julegrantenning i regi av styret og Halloweenfest på kvartalsbeboeres initiativ. Styret er glade for slike initiativ og støtter gjerne fellesarrangementer finansielt innenfor rimelighetenes grenser. Her er det også rom for nye forslag. Styret inviterer og oppmuntre beboere til å være en del av sosialkomiteen som hjelpe til å organisere arrangementene og introdusere nye aktiviteter.

## Bredbåndstilbudet

Alle andeler har de fem siste årene hatt internett levert av Lynet, som nå er kjøpt opp av GlobalConnect. I april gikk bindingstiden på avtalen vår ut. Styret har hentet inn tilbud fra fire ulike leverandører. Vi har vurdert hastighet, kvalitet og pris, og valgt å inngå en avtale med Obos OpenNet.

Obos OpenNet vil ta kostnadene for å bygge nytt fibernett helt inn i hver leilighet. Vi binder oss til en avtaleperiode på 36 måneder.

Prisen vil bli den samme som før, men hastigheten vil bli ti ganger så høy. De som i dag betaler for ekstra hastighet kan avslutte disse avtalene når vi får det nye nettet.

Det har vært mye misnøye og problemer med bredbåndsløseleverandøren vår de siste årene. Vi håper at vi vil ha færre perioder med nedetid, og raskere respons fra kundeservice, med det nye fibernettet.

Dagens nettet har fiber fram til sentraler i enkelte oppganger, og kategorikabler videre inn i leilighetene våre. Dette mente 3 av 4 leverandører ikke var godt nok til å videreføre med dagens behov for linjekapasitet.

Det nye fibernettet skal installeres etter sommeren, med overgang til nytt nett 1. oktober.



## **Kjøring og parkering i gårdsrommet**

Det er kun tillatt med strengt nødvendig kjøring, slik som nødvendig av- og pålessing og transport av uføre. Håndverkere o.l. har ikke anledning til å la kjøretøy stå i gårdsrommet utover inn- og utlasting. Parkering utover dette er forbudt, også for MC. Andelseiere som skal pusse opp, har selv ansvar for at de håndverkere de bruker, følger gårdens regler. Det er anledning til å si fra ved unødig kjøring og parkering.

Ved portalen fra Lilleborggata er det parkeringsforbud med mindre man har parkeringskort, som styret disponerer. Det er skiltet og P-service håndhever forbudet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av fellesareal.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, siden prosjektet med nedgravde containere ikke lot seg realisere.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på borettslagets lån i OBOS-banken.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325000 til ordinært vedlikehold. Da styret budsjetterte høsten 2022, antok vi at vedlikehold på mur innebar noe flekking på fasaden utenfor Åsengata 21b og noen strakstiltak på tak. I vinter har vi hatt en større lekkasje fra nedløpsrør i portalen i Lilleborggata som har trengt inn i muren, noe som vil gjøre denne rehabiliteringsjobben større enn budsjettert.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kv Xvi.

### Lån

Brl Torshov Kv Xvi har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Xvi

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv Xvi.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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. 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)

Penneo document key: SCNQZ-MCVT2-5E8YP-XZ5J6-Q1N20-AA1Q0U



## BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>902 803</b>	<b>635 822</b>	<b>902 803</b>	<b>1 803 065</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 820 879	1 234 506	407 760	530 979
Tilbakeføring av avskrivning	14 10 125	0	0	0
Fradrag nytt inventar	14 -30 375	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -900 367	-967 524	-968 000	-818 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>900 262</b>	<b>266 982</b>	<b>-560 240</b>	<b>-287 021</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 803 064</b>	<b>902 803</b>	<b>342 563</b>	<b>1 516 044</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 085 672	1 147 536
Kortsiktig gjeld	-282 608	-244 733
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 803 064</b>	<b>902 803</b>



**BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI**  
**ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 802 175	5 617 480	5 545 000	5 677 000
Andre inntekter	3	944 104	118 974	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 746 279</b>	<b>5 736 454</b>	<b>5 645 000</b>	<b>5 777 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 240	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-10 125	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 929	-14 006	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-227 050	-220 648	-227 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-78 982	-17 018	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-294 522	-247 265	-1 175 000	-325 000
Forsikringer		-526 985	-479 982	-504 000	-568 781
Festeavgift		-298 230	-246 252	-280 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-1 385 797	-1 304 217	-1 204 000	-1 389 000
Energi/fyring		-229 877	-239 973	-200 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-294 373	-294 276	-295 000	-295 000
Andre driftskostnader	10	-776 325	-872 612	-697 500	-779 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 301 435</b>	<b>-4 095 990</b>	<b>-4 806 240</b>	<b>-4 406 021</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 444 844</b>	<b>1 640 464</b>	<b>838 760</b>	<b>1 370 979</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 346	1 084	0	0
Finanskostnader	12	-634 311	-407 042	-431 000	-840 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-623 965</b>	<b>-405 958</b>	<b>-431 000</b>	<b>-840 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 820 879</b>	<b>1 234 506</b>	<b>407 760</b>	<b>530 979</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 820 879	1 234 506		



**BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI**  
**ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 452 017	5 452 017
Andre varige driftsmidler	14	20 250	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 472 267</b>	<b>5 452 017</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 562	3 589
Kundefordringer		11 345	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	131 753
Driftskonto OBOS-banken		751 184	1 000 895
Sparekonto OBOS-banken		1 308 581	1 299
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 085 672</b>	<b>1 147 536</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 557 939</b>	<b>6 599 553</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		38 400	38 400
Udekket tap	15	-14 947 742	-16 768 621
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 909 342</b>	<b>-16 730 221</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 184 674	23 085 041
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 184 674</b>	<b>23 085 041</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 001	68 875
Leverandørgjeld		210 623	173 454
Påløpte renter		4 984	2 404
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>282 608</b>	<b>244 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 557 939</b>	<b>6 599 553</b>



Pantstillelse	56 900 000	56 900 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.04.2023  
Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg/S/                      Anne Linn Kumano-ensby/S/      Marit Moi/S/

Carl-Otto Samuelsen/S/              Henrik Vikøren/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Husleie boligselskap	5 060 439
Internett	287 832
Eiendomsskatt	167 932
Forretningslokale	144 000
Felleskostnader	120 000
Leie	117 852



OBOS-Nøkkel	24 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 922 175</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-120 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 802 175</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av loftsareal	749 900
Salg av kjellerareal	48 000
Viderefakturert vaktutrykning	11 275
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	67 265
Regnskapskorrigeringer	63
Tilbakebetaling Firesafe	4 650
Nettinnbetalinger	4 700
Utleie	58 251
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>944 104</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 740
Personalopplæring, kurs	-3 500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 240</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 200, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 929.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-59 350
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 973
Andre konsulentonorarer	-14 659
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 982</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold bygninger	-67 016
Drift/vedlikehold VVS	-46 995
Drift/vedlikehold elektro	-2 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 399
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 736
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 101
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-294 522</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-167 991
Vann- og avløpsavgift	-733 266
Feieavgift	-29 070
Renovasjonsavgift	-455 470
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 385 797</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 874
Verktøy og redskaper	-15 019
Driftsmateriell	-219
Lyspærer og sikringer	-4 430
Vaktmestertjenester	-417 881
Renhold ved firmaer	-214 688
Andre fremmede tjenester	-29 303
Trykksaker	-250
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 200
Andre kontorkostnader	-5 886
Porto	-760
Bank- og kortgebyr	-4 880
Velferdskostnader	-29 935
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-776 325</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 802
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 282
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 262
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 346</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-634 311
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-634 311</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 452 017</b>

Gnr.224/bnr.8 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

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

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

**OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER**

29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel	<b>kr. 200,00</b>
106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel	<b>kr. 300,00</b>
2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel	<b>kr. 400,00</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Kostpris 2022	30 375
Avskrevet i år	-10 125
	20 250
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>20 250</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-10 125</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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 verdiøkninger

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020

-24 527 347

Nedbetalt tidligere

1 442 306

Nedbetalt i år

900 367

-22 184 674

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-22 184 674**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1457710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av andelseiere til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Strømpeløsning soilrør	Åsengata 17
2023 - 2023	Spyling takrenner	Indre gård. Yttergård gjenstår
2020 - 2020	Spyling takrenner og sjekk av takstein	
2019 - 2020	Brannsikring vinduer i oppganger	
2019 - 2019	Flomsikring nedre gård	Agathe Grøndahls gate 16
2017 - 2018	Felles brannvarslingssystem	
2016 - 2016	Rehabilitering nedre del av fasade	
2016 - 2017	Oppussing av felleslokale	Lilleborggata 5
2015 - 2016	Nye vann- og kloakkledninger i bakken	Erika Nissens gate 4 og 10
2015 - 2016	Spyling og kartlegging nedløp takrenner	
2015 - 2016	Soilrør videoinspisert	Fra stakekummer til gate.
2015 - 2016	Reparasjon av takrenner	Noen takrenner er reparert.
2012 - 2012	Rehabilitering av piper	Rehabiliteringen har omfattet riving og oppbygging av alle piper over tak, glidestøp og trekking av stålforinger.
2012 - 2012	Oppussing av fellesvaskeriene	Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22
2012 - 2013	Oppgradering uteareal	Vognskur, redskapsbod, sitteplass/grillplass, beplantning, tørkebåser, sykkelparkering.
2011 - 2011	Oppussing av oppgangene	



**Valgkomiteen i borettslag Torshov kvartal XVI har kommet fram til følgende innstilling:**

A) Leder for 2 år

Siri Wendelborg, Erika Nissens Gate 14

B) 2 styremedlemmer for 2 år

Anne Linn Kumano-Ensbj, Agathe Grøndahls Gate 16

Henrik Vikøren, Åsengata 17

C) Varamedlemmer for 1 år:

1. vara, fast møtende: Even Ziesler Andenæs, Agathe Grøndahls Gate 22

Varamedlem Jeffrey James Forbes, Erika Nissens Gate 2

Varamedlem Ragnhild Spilker, Lilleborggata 3

D) Valgkomite for 1 år:

Bjørn Olav Bjørnsen, Agathe Grøndahls Gate 22

Siv Bente Ellefsen, Åsengata 17

Nora Markali, Agathe Grøndahls Gate 22

Bjørn Olav Bjørnsen

(sign)

Siv Bente Ellefsen Nora Markali

(sign)

(sign)



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 12.05.23

**Selskapsnummer:** 1450 **Selskapsnavn:** Brl Torshov Kv.Xvi

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eirik Hvattum Bjørnstad og Rune Glomseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet  
 Mot oppgradering av overnattingsrom i felleslokalet

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Borettslaget investerer i en bedre seng og gode madrasser til felleslokalet, slik at det fungerer som et fullverdig soverom for gjester.  
 Borettslaget investerer i en bedre seng og gode madrasser til felleslokalet, slik at det fungerer som et fullverdig soverom for gjester. Retningslinjene oppdateres med at medlemmer av driftsgruppa ikke betaler leie.

**Sak 6 Forslag om økning av styrehonorar med 10 %**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrehonoraret økes med 10 prosent. Nytt honorar blir da 154 000 kr.  
 Styrehonoraret beholdes på dagens nivå (kr 140.000).

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Siri Wendelborg

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anne Linn Kumano-Ensby

Henrik Vikøren

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Even Ziesler Andenæs

Jeff Forbes

Ragnhild Spilker

**Medlem til valgkomiteen** (kun 3 skal velges)

Bjørn Olav Bjørnsen

Nora Markali

Siv Bente Ellefsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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