



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 325 343  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XII  
Forretningsadresse: Sandakerveien 64  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Espen Andre Herstad Simonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 701 296	1 620 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 701 296</b>	<b>1 620 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	91 280	68 460
Annen driftskostnad	3,5,6,7	1 158 418	1 134 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 699</b>	<b>1 203 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 597</b>	<b>417 166</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	3	138 390	46 130
Annen renteinntekt	8	1 569	6 388
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 959</b>	<b>52 518</b>
Annen rentekostnad	9	178 582	200 184
Annen finanskostnad	10	20 148	18 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-18 474</b>	<b>-129 084</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 771</b>	<b>-166 248</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>392 827</b>	<b>250 917</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>392 827</b>	<b>250 917</b>
<b>Årsresultat</b>	11	<b>433 122</b>	<b>288 082</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	411 892	411 892
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>411 892</b>	<b>411 892</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	14	2 600	2 600
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>414 492</b>	<b>414 492</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 842	32 308
Andre fordringer	15	194 628	182 359
<b>Sum fordringer</b>		<b>207 470</b>	<b>214 667</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 503	835 866
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 157 503</b>	<b>835 866</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 364 972</b>	<b>1 050 533</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 779 464</b>	<b>1 465 025</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	17	9 600	9 600



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 600</b>	<b>9 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	-4 874 302	-5 307 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 874 302</b>	<b>-5 307 424</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-4 864 702</b>	<b>-5 297 824</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	6 376 179	6 498 394
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 376 179</b>	<b>6 498 394</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 376 179</b>	<b>6 498 394</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		195 916	184 350
Annen kortsiktig gjeld		72 071	80 105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 987</b>	<b>264 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 644 166</b>	<b>6 762 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 779 464</b>	<b>1 465 025</b>



## Electronic signature

*Signed by*  
**Simonsen, Espen A Herstad**  
*(Identity verified with BankID Mobil (NO))*



*Date and time* (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
16.02.2021 16.01.36  
*Date of birth*  
1979-07-13  
*Signature method*  
BankID Mobil (NO)

*Signed by*  
**Kaarød, Tom**  
*(Identity verified with BankID Mobil (NO))*



*Date and time* (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
16.02.2021 15.36.38  
*Date of birth*  
1969-05-25  
*Signature method*  
BankID Mobil (NO)

*Signed by*  
**Klem, Cathrine Cec. W**  
*(Identity verified with BankID Mobil (NO))*



*Date and time* (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
17.02.2021 15.07.49  
*Date of birth*  
1970-02-01  
*Signature method*  
BankID Mobil (NO)

*Signed by*  
**Kavli, Caroline Holst**  
*(Identity verified with BankID Mobil (NO))*



*Date and time* (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna  
16.02.2021 11.19.20  
*Date of birth*  
1991-01-11  
*Signature method*  
BankID Mobil (NO)



## BORETTSLAGET TORSHOV KV. XII

### ÅRSBERETNING FOR 2020

#### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamlingen har borettslagets tillitsvalgte vært:

##### STYRET:

Leder: Espen Herstad Simonsen  
Styremedlem: Tom Kaarød  
Styremedlem: Cathrine Klem

##### VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1. Varamedlem: Bjørn Erik Aarhus Espe  
2. Varamedlem: Sissel Fantoft

#### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

Forretningsfører kan kontaktes på telefon: 22 12 23 40 eller e-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

#### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 957 325 343, ligger i bydel Torshov i Oslo og har adresse:

- Ole Bulls gate: 35, 37, 39, 41 og 43

Borettslaget består av 33 andelsboliger. Borettslaget eier bygningsmassen knyttet til eiendommen med Gnr. 225 Bnr. 182, 183 184 og 185 i Oslo kommune. Tomten er festet med Oslo Kommune som bortfester.

##### ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2020.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

##### YTRE MILJØ

Sameiet forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.



## STYRET

Leder	Espen Herstad Simonsen	402 26 746	<a href="mailto:homersimonsen@gmail.com">homersimonsen@gmail.com</a>
Medlem	Tom Kaarød	900 81 845	<a href="mailto:tom@kaarod.com">tom@kaarod.com</a>
Medlem	Cathrine Klem	915 99 331	<a href="mailto:catklem@me.com">catklem@me.com</a>

## VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Uthberg Gårdstjeneste, som er i borettslaget to ganger i uken og rydder søppel, holder vaskeriet rent, skifter lyspærer, m.m. Behov for små reparasjoner og utbedringer meldes til styret, som melder videre til Utberg Gårdstjeneste. Vaktmestertjenesten omfatter også gressklipping.

Trappevasken utføres av Absolutt Rent AS.

Vaktmesterkompaniet AS er ansvarlig for snøbrøyting, salting og strøing.

## KABEL-TV

Borettslaget har avtale med NextGenTel om kabel-tv tjenester, som inkluderer bredbånd og digital-tv, og individuell mulighet for telefoni. NextGenTel har servicetelefon 21 49 55 89, som er betjent mandag til fredag mellom kl. 08-21, og lørdag mellom kl 11-18, og søndag mellom kl. 12-18.

## NØKLER/SKILT

Nøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke kan bestilles hos Hemer AS (i Vogts gate), og skilt til postkasse hos Posten.

## BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

## VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Ole Bulls gate 37, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Bruksabonnementet er kr 75,- pr. måned og omfatter fri adgang til vaskemaskiner og tørketrommel. Abonnementet er et tillegg til husleien, og løper inntil det blir sagt opp.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder.

## MEDLEMSSKAP

Borettslaget er medlem av Huseiernes Landsforbund, som bl.a. gir 10 % reduksjon av forsikringspremien hos IF. Borettslagets bygning er pr dags dato forsikret i Gjensidige.



## RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

## HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i borettslaget:

- Test av brannvarslingssystem ved Autronica

## 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 82769942.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter styret for innmelding av skade.

**Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.**

## 5. OMSETNING AV LEILIGHETER

Det ble i 2020 gjennomført 3 overdragelser av andeler.

## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

Av større vedlikeholdsoppgaver har det blitt kjøpt inn nye utemøbler.



## 7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER:

### VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER

Borettslagets bygningsmasse er fra 1923 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

Noen av de viktigste vedlikeholdsoppgavene fremover vil være

- Rør
- Utearealene
- Rehabilitere/male muren ut mot Torshovgata
- Sjøppelhåndtering

## 8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr 1 701 296.

Utgiftene i 2020 var totalt på kr 1 249 699.

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr 433 122.

Overskuddet for 2020 foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr 310 907.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

## 9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021

### INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 156 074.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2021 som foreligger.



031 Borettslaget Torshov Kv. XII

Årsberetning 2020

**Oslo, den 16. februar 2021**  
**I styret for Borettslag Torshov Kvartal XII**

**ELEKTRONISK SIGNERT**

---

**Cathrine Klem**  
Styremedlem

---

**Espen Herstad Simonsen**  
Styreleder

---

**Tom Kaarød**  
Styremedlem



## Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 677 571	1 620 553	1 604 773	1 640 242
<b>Sum</b>		<b>1 677 571</b>	<b>1 620 553</b>	<b>1 604 773</b>	<b>1 640 242</b>
<b>Ekstraordinære inntekter</b>					
Ekstraordinære inntekter	2	23 725	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>23 725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum</b>		<b>1 701 296</b>	<b>1 620 553</b>	<b>1 604 773</b>	<b>1 640 242</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	3	81 104	81 578	81 245	83 500
Lønn og honorarer	4	91 280	68 460	83 460	91 280
Vedlikehold	5	105 505	125 363	260 000	260 000
Eksterne tjenester	6	168 316	196 835	159 316	151 250
Kabel-tv og bredbånd		96 645	100 723	100 000	102 000
Forsikring		165 965	148 070	153 500	173 000
Kommunale avgifter		296 310	271 485	287 791	300 000
Festeavgifter		49 460	49 460	49 460	49 500
Brensel og strøm		36 165	44 363	40 000	40 000
Andre driftsutgifter	7	158 948	117 051	85 080	87 000
<b>Sum</b>		<b>1 249 699</b>	<b>1 203 387</b>	<b>1 299 852</b>	<b>1 337 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 597</b>	<b>417 166</b>	<b>304 921</b>	<b>302 712</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	3	138 390	46 130	0	0
Renteinntekter	8	1 569	6 388	1 000	1 000
Rentekostnad	9	178 582	200 184	220 457	147 638
Andre finansposter	10	20 148	18 582	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-18 474</b>	<b>-129 084</b>	<b>-219 457</b>	<b>-146 638</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>433 122</b>	<b>288 082</b>	<b>85 464</b>	<b>156 074</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-122 215	-129 786	-115 646	-143 875
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>310 907</b>	<b>158 296</b>	<b>-30 182</b>	<b>12 199</b>

31 Borettslaget Torshov Kv XII

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	411 892	411 892
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>414 492</b>	<b>414 492</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 842	32 153
Andre leierestanser		0	155
Til gode av forretningsfører		508	1 100
Forskuddsbetalte kostnader	15	192 899	180 141
Andre fordringer		1 221	1 118
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 157 503	835 866
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 364 972</b>	<b>1 050 533</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 779 464</b>	<b>1 465 025</b>

31 Borettslaget Torshov Kv XII

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	17	9 600	9 600
Annen egenkapital 1.1		-5 307 424	-5 595 506
Årets resultat	11	433 122	288 082
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>-4 864 702</b>	<b>-5 297 824</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	6 376 179	6 498 394
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 376 179</b>	<b>6 498 394</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		75	0
Leverandørgjeld		195 916	184 350
Påløpne renter		21 051	31 391
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		18 616	16 639
Annen kortsiktig gjeld		32 329	32 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 987</b>	<b>264 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 644 166</b>	<b>6 762 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 779 464</b>	<b>1 465 025</b>

Oslo 31.12.20

Styret i Borettslaget Torshov Kv XII

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Espen Andre Herstad Simonsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tom Kaarød  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cathrine Klem  
Styremedlem

**31 Borettslaget Torshov Kv XII**

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	1 268 824	1 303 692	1 288 839	1 333 429
3607 Renter og avdrag	336 072	300 661	300 634	291 513
3630 Dugnadbidrag	57 600	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	15 075	16 200	15 300	15 300
<b>Sum</b>	<b>1 677 571</b>	<b>1 620 553</b>	<b>1 604 773</b>	<b>1 640 242</b>

### Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8406 Erstatning skadesak	23 725	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>23 725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Erstatning skade 82769942,8 fra Gjensidige.

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 300	5 500
Forretningsførerhonorar	73 980	74 704	74 197	76 200
Aksjeutbytte fra OBF	-138 390	-46 130	0	0
Annen regnskapsførsel	1 749	1 749	1 748	1 800
<b>Sum</b>	<b>-57 286</b>	<b>35 448</b>	<b>81 245</b>	<b>83 500</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343



## Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	80 000	60 000	75 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460	8 460	11 280
<b>Sum</b>	<b>91 280</b>	<b>68 460</b>	<b>83 460</b>	<b>91 280</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6604 Vedlikehold vinduer	0	58 550	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	3 516	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	23 725	409	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	1 543	0	0
6609 Vedlikehold belysning	0	1 875	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	3 112	28 513	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	3 500	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	6 143	9 318	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	6 525	6 176	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
6632 Brannsikring	43 213	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	12 788	11 964	0	0
6650 Annet vedlikehold	0	0	260 000	260 000
<b>Sum</b>	<b>105 505</b>	<b>125 363</b>	<b>260 000</b>	<b>260 000</b>

### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	2 580	1 600	0	0
6720 Juridisk rådgivning	0	6 188	0	0
6730 Teknisk rådgivning	0	12 605	0	0
6760 Vaktmestertjenester	88 900	81 125	75 000	75 000
6761 Renholdstjenester	41 875	55 402	41 250	41 250
6762 Snørydding, salt og sand	29 074	28 066	28 066	20 000
6763 Ekstra renovasjon	5 888	11 849	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>168 316</b>	<b>196 835</b>	<b>159 316</b>	<b>151 250</b>

Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6500 Verktøy og redskaper	1 493	7 123	0	0
6540 Inventar	43 306	0	0	0
6550 Driftsmaterialer	0	291	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	11 600	10 080	10 080	12 000
6825 Kopiering	2 176	1 794	0	0
6910 Kostnader Internett	200	380	0	0
6940 Porto	3 085	1 993	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	599	0	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	1 550	0	0
7720 Møtekostnader	6 315	4 150	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 065	4 205	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	3 400	1 700	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	71 396	50 254	0	0
7790 Andre driftskostnader	8 728	20 813	50 000	50 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	11 969	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	750	0	0
7793 Malerverer	536	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	0	25 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>158 948</b>	<b>117 051</b>	<b>85 080</b>	<b>87 000</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	1 724	5 546	1 000	1 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	-155	842	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 569</b>	<b>6 388</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8143 Lånenr 9372.70.02241	120 999	135 220	149 378	100 341
8144 Lånenr 9372.70.002241	57 583	64 964	71 079	47 297
<b>Sum</b>	<b>178 582</b>	<b>200 184</b>	<b>220 457</b>	<b>147 638</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	20 148	18 582	0	0
<b>Sum</b>	<b>20 148</b>	<b>18 582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



**Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII**

**Note 11 - Disponible midler**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>786 078</b>	<b>627 782</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	433 122	288 082
Avdrag langsiktig lån	-122 215	-129 786
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>310 907</b>	<b>158 296</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 096 985</b>	<b>786 078</b>

**Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343**

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII

### Note 12 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	<b>93727002241</b>	<b>9372700656</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2015
Rentesats:	2.35 %	2.35 %
Beregnet innfridd:	01.03.2046	01.02.2055
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	2 101 315	4 413 718
Avdrag i perioden:	53 322	66 916
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 047 993</b>	<b>4 346 802</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 732 538	3 908 107

### Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9372700656	1	231 651	231 651
	1	180 461	180 461
	1	177 346	177 346
	1	176 961	176 961
	1	169 669	169 669
	1	165 669	165 669
	1	165 024	165 024
	1	153 303	153 303
	2	146 497	292 994
	1	139 780	139 780
	1	138 428	138 428
	1	136 324	136 324
	3	132 394	397 182
	1	127 433	127 433
	2	126 934	253 868
	2	124 659	249 318
	1	122 839	122 839
	1	121 247	121 247
	1	119 276	119 276
	1	118 441	118 441
	1	114 953	114 953
	1	114 498	114 498
	1	106 992	106 992
	1	94 935	94 935
	1	94 404	94 404
	1	93 343	93 343
	1	90 461	90 461
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727002241	1	109 142	109 142
	1	85 024	85 024
	1	83 557	83 557

## Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



**Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII**

**Lån**

1	83 375	83 375
1	79 939	79 939
1	78 055	78 055
1	77 751	77 751
1	72 229	72 229
2	69 022	138 044
1	65 857	65 857
1	65 220	65 220
1	64 229	64 229
3	62 377	187 131
1	60 040	60 040
2	59 805	119 610
2	58 733	117 466
1	57 876	57 876
1	57 125	57 125
1	56 197	56 197
1	55 804	55 804
1	54 160	54 160
1	53 946	53 946
1	50 409	50 409
1	44 729	44 729
1	44 479	44 479
1	43 978	43 978
1	42 621	42 621

**Kommentarer til lån**

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 411.892,-



**Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII**

**Note 13 - Bygninger**

Borettslaget er bygd i 1923. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

**Note 14 - Aksjer og andeler**

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

**Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343**

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



## Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII

### Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	16 494	14 176
1742 Forskuddsbetalt forsikring	176 405	165 965
<b>Sum</b>	<b>192 899</b>	<b>180 141</b>

### Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

### Note 17 - Andelskapital

Andelskapital består av 33 andeler a henholdsvis kr 200,300 og 400 pr andel.

Noter 31 Borettslaget Torshov Kv XII Orgnr: 957325343

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



31 Borettslaget Torshov Kv XII

Fullstendighetserklæring

31 Fullstendighetserklæring Hedemarks Revisjonsbyrå AS

Til Hedemarks Revisjonsbyrå AS

Oslo, 12.02.2021

## UTTALELSE FRA LEDELSEN

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Borettslaget Torshov Kv XII** for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

- 1) Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
- 2) Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- 3) Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulig lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
- 4) Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet og som involverer ledelsen.
- 5) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styreferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
- 6) Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- 7) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- 8) Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er bokført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforhold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- 9) Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
- 10) Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- 11) Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- 12) Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- 13) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnsapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

//s//

Espen Andre Herstad Simonsen  
Styreleder

//s//

Caroline Holst Kavli  
Representant for forretningsfører



lorentzplassen 40  
postboks 9057  
3006 drammen  
tlf. 32 88 79 00



bankgiro  
1620 05 07782  
organisasjonsnr.  
962 375 782 MVA  
foretaksregisteret.

## Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv.XII

#### Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Torshov Kv.XII's årsregnskap som viser et overskudd på kr.433.122. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves regler og god regnskapsskikk i Norge

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene Internasjonal Standard on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

##### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

##### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 17. februar 2021

Jørn Hedemark  
Statsautorisert revisor