



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 154 636  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 085 750	13 757 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 085 750</b>	<b>13 757 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		5 020 052	5 386 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 305 302</b>	<b>5 614 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 780 449</b>	<b>8 142 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 944	8 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 944</b>	<b>8 054</b>
Annen finanskostnad		2 526 231	3 213 778
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 526 231</b>	<b>3 213 778</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 521 287</b>	<b>-3 205 724</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 259 162	4 936 446
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		432 763 000	432 763 000
Sum varige driftsmidler		432 763 000	432 763 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		432 763 000	432 763 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		983 740	329 831
Sum fordringer		983 740	329 831
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 474 874	3 448 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 474 874	3 448 338
Sum omløpsmidler		4 458 614	3 778 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>437 221 614</b>	<b>436 541 169</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		880 000	880 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>880 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		134 442 371	130 183 210
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>134 442 371</b>	<b>130 183 210</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>135 322 371</b>	<b>131 063 210</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 732 605	175 008 279
Øvrig langsiktig gjeld		129 639 200	129 639 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>301 371 805</b>	<b>304 647 479</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>301 371 805</b>	<b>304 647 479</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 055	14 346
Leverandørgjeld		509 761	252 984
Annen kortsiktig gjeld		2 622	563 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>527 437</b>	<b>830 480</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 899 242</b>	<b>305 477 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>437 221 614</b>	<b>436 541 169</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510153

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 154 636  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 085 750	13 757 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 085 750</b>	<b>13 757 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		5 020 052	5 386 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 305 302</b>	<b>5 614 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 780 449</b>	<b>8 142 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 944	8 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 944</b>	<b>8 054</b>
Annen finanskostnad		2 526 231	3 213 778
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 526 231</b>	<b>3 213 778</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 521 287</b>	<b>-3 205 724</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 259 162	4 936 446
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			
Sum varige driftsmidler		432 763 000	432 763 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		432 763 000	432 763 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		983 740	329 831
Sum fordringer		983 740	329 831
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 474 874	3 448 338
Sum omløpsmidler		4 458 614	3 778 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>437 221 614</b>	<b>436 541 169</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		880 000	880 000
Sum innskutt egenkapital		880 000	880 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		134 442 371	130 183 210



Sum opptjent egenkapital	134 442 371	130 183 210
Sum egenkapital	135 322 371	131 063 210
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	171 732 605	175 008 279
Øvrig langsiktig gjeld	129 639 200	129 639 200
Sum annen langsiktig gjeld	301 371 805	304 647 479
Sum langsiktig gjeld	301 371 805	304 647 479
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 055	14 346
Leverandørgjeld	509 761	252 984
Annen kortsiktig gjeld	2 622	563 150
Sum kortsiktig gjeld	527 437	830 480
Sum gjeld	301 899 242	305 477 959
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>437 221 614</b>	<b>436 541 169</b>



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Torgveien Borettslag

7. juni 2022

Selskapsnummer: 644





## Velkommen til årsmøte i Torgveien Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

7. juni 2022 kl. 18:00, Nederst i borettslagets garasje..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Vedtektsendring - Tillegg til § 5-1 (4)
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Torgveien Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

*Styret foreslår styreleder Bjørn-Ove Indrøy*

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

*Det foreslås at de innleverte og opptalte registreringsblankettene og ev fullmakter godkjennes som stemmeberettigede.*

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

*Som protokollfører foreslås borettslagets forretningsfører.*

*Som protokollvitner foreslår styret andelseier(e) som er til stede.*

d) Godkjenning av møteinnkallingen

*Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og erklære møtet for lovlig innkalt og satt*

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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 2021.pdf

Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 4

**Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

## Vedtektsendring - Tillegg til § 5-1 (4)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 5-1 (4) endres til følgende (tillegget er i kursiv):

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. **Andelseieren skal sørge for at brannslange ikke blir utsatt for skade eller blir frakoblet.**

#### *Bakgrunn/begrunnelse:*

Vi kjenner tilfeller der brannslangen er fjernet eller noen har spurt om å få gjøre det. Brannslangene er en viktig del av brannberedskapen i borettslaget. Anlegget har stort trykk, og det medfører stor risiko for vannskader om noen prøver å koble fra slangen.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 5-1 (4) endres til følgende: Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Andelseieren skal sørge for at brannslange ikke blir utsatt for skade eller blir frakoblet.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### **Valgkomiteens kommentar til innstillingen:**

Jan Terje Rogneby innstilles som styreleder. Han har vært nestleder i styret i flere år, og kjenner borettslaget og styrets arbeid godt. Nåværende styreleder, Bjørn-Ove Indrøy, innstilles som styremedlem med hensikt å overføre kompetanse etter mange års erfaring fra styret.

I valgkomiteén for Torgveien Borettslag

Kristin Aasmundsen

Kimberly Merete Andersen



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Terje Rogneby

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Ove Indrøy
- Silje Bystrøm Elvaker

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Herfoss
- Rita Lengviniene

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kimberly Merete Andersen
- Kristin Aasmundsen



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Terje Rogneby

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silje Bystrøm Elvaker



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn-Ove Indrøy	Bjørnenga 7, Fornebu
Nestleder	Jan Terje Rogneby	Økern Torgvei 9 H
Styremedlem	Silje Bystrøm Elvaker	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Ole K Iversen	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Vegard Klevjer	Økern Torgvei 9 C
Varamedlem	Saleban Mahamed Dahir	Økern Torgvei 9 B
Varamedlem	Rita Lengviniene	Økern Torgvei 9 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Terje Rogneby Økern Torgvei 9 H

#### Varadelegert

Silje Bystrøm Elvaker Økern Torgvei 9 E

### Valgkomiteen

Kristin Aasmundsen Økern Torgvei 9 B

Kimberly Merete Andersen Økern Torgvei 9 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Torgveien Borettslag

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse Økern Torgvei 9 A – K.

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, fordelt på 10 bygninger. To av leilighetene har tilknyttede hybler.

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 – 65 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 – 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 – 107 kvm BRAS

Alle boligene har egen balkong eller privat terrasse på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget, i tillegg har de fleste boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller. Tomten har følgende gårds- og bruksnummer: 123 – 701

Første innflytting skjedde høsten 2008, siste bygg var ferdigstilt høsten 2009.

Eiendommen er på ca.15 mål og består av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser for bil, sju plasser for moped/scooter, flere sykkelstativ og 178 boder), samt et opparbeidet utomhusanlegg.



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 578 798.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret på grunn av pandemien valgte å ikke øke felleskostnadene.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av mopedplasser og salg av limfeller.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 305 302.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reforhandling av TV/bredbåndsavtale.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 259 162 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 526 231 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 752 209.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 931 176 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 285 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er redusert noe etter reforhandling med nytt selskap.

### Lån

Torgveien Borettslag har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente på 2 % pr. 04.05.22.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 30.04.2021)

Driftskonto 0,1 % p.a  
Sparekonto 0,55 % p.a

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022. Prisen på Telia ab.tv/bredbånd øker med 40 kr pr. abonnement.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet gi en beskjeden økning i borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Torgveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Torgveien Borettslag

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 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 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>.

Oslo, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## TORGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 154 636, KUNDENR. 644

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 947 689</b>	<b>2 298 313</b>	<b>2 947 689</b>	<b>3 931 176</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 259 162	4 936 446	961 550	1 812 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -768 721	-748 768	-786 000	-762 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -2 506 953	-3 538 302	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>983 488</b>	<b>649 376</b>	<b>175 550</b>	<b>1 050 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 931 177</b>	<b>2 947 689</b>	<b>3 123 239</b>	<b>4 981 226</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 458 614	3 778 169		
Kortsiktig gjeld	-527 437	-830 480		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 931 177</b>	<b>2 947 689</b>		



## TORGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 154 636, KUNDENR. 644

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 294 882	3 962 048	3 466 728	3 553 319
Innkrevde felleskostnader	2	6 263 612	6 241 660	6 238 272	6 517 681
Andre inntekter	3	20 304	14 990	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 578 798</b>	<b>10 218 698</b>	<b>9 705 000</b>	<b>10 071 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 295	-8 170	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-191 910	-187 230	-192 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-4 371	-4 874	-5 000	-5 000
Kontingenter		-35 800	-35 200	-35 200	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-1 255 422	-1 414 686	-1 300 000	-1 285 000
Forsikringer		-275 984	-368 748	-300 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 193 160	-1 175 522	-1 187 000	-1 220 000
Energi/fyring		-210 684	-341 043	-350 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 067 216	-1 149 318	-1 700 000	-980 000
Andre driftskostnader	10	-776 209	-701 839	-696 500	-803 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 305 302</b>	<b>-5 614 830</b>	<b>-6 058 450</b>	<b>-5 467 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 273 496</b>	<b>4 603 868</b>	<b>3 646 550</b>	<b>4 603 050</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 506 953	3 538 302	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 780 449</b>	<b>8 142 170</b>	<b>3 646 550</b>	<b>4 603 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 944	8 055	0	0
Finanskostnader	12	-2 526 231	-3 213 778	-2 685 000	-2 791 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 521 287</b>	<b>-3 205 724</b>	<b>-2 685 000</b>	<b>-2 791 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 259 162</b>	<b>4 936 446</b>	<b>961 550</b>	<b>1 812 050</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 259 162	4 936 446		



**TORGVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 154 636, KUNDENR. 644**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	400 763 000	400 763 000
Tomt		32 000 000	32 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>432 763 000</b>	<b>432 763 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		264 045	323 039
Andre kortsiktige fordringer	14	70 438	6 792
Energiavregning	18	649 257	0
Driftskonto OBOS-banken		1 389 422	867 830
Sparekonto OBOS-banken II		2 085 452	2 580 508
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 458 614</b>	<b>3 778 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>437 221 614</b>	<b>436 541 169</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital	15	134 442 371	130 183 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>135 322 371</b>	<b>131 063 210</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	171 732 605	175 008 279
Borettsinnskudd	17	129 639 200	129 639 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>301 371 805</b>	<b>304 647 479</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		509 761	252 984
Påløpte renter		15 055	14 346
Energiavregning		0	273 773
Annen kortsiktig gjeld	19	2 622	289 378
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>527 438</b>	<b>830 480</b>

**SUM EGENKAPITAL OG  
GJELD****437 221 614 436 541 169**

Pantstillelse	20	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2022

Styret i Torgveien Borettslag

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Silje Bystrøm Elvaker /s/

Ole K Iversen /s/

Vegard Klevjer /s/

Jan Terje Rogneby /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 857 132
Kapitalkost. lån 2	2 305 009
Telia ab.tv/bredbånd	1 151 640
Garasje	248 640
Eiendomsskatt	6 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 003 675
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 198
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-15 000
Overført til kapitalkostnader	-3 294 882
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 263 612</b>

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

Erstatning	5 689
Nettinnbetalinger	8 500
Nøkler	5 915
Utleie	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 304</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</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 2020/2021, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 371
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 371</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-134 846
Drift/vedlikehold VVS	-73 254
Drift/vedlikehold elektro	-47 898
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 421
Drift/vedlikehold heisanlegg	-424 072
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-206 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 039
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 614
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-360
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 255 422</b>

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

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

Eiendomsskatt	-6 221
Vann- og avløpsavgift	-693 831
Renovasjonsavgift	-493 108
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 193 160</b>

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

Lokalleie	-1 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 718
Vaktmestertjenester	-417 205
Renhold ved firmaer	-289 893
Snørydding	-16 667
Andre fremmede tjenester	-2 407
Trykksaker	-1 092
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-15 483
Telefon, annet	-663
Porto	-3 156
Bank- og kortgebyr	-3 026
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-776 209</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 944
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 944</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 290 009
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-236 152
GEBYR	-35
Andre rentekostnader	-35
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 526 231</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2008/2009	400 763 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>400 763 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.123/bnr.701

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, IN-avregning	70 438
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>70 438</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 027 563
Egenkapital fra IN tidligere år	120 727 517
Egenkapital fra IN 2021	2 506 953
Reduksjon EK fra IN	-6 819 662
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>134 442 371</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-43 466 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 388 004
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	768 721
Nedbetalt tidligere, IN	19 178 767
Nedbetalt i år, IN	613 952
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-15 516 556

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt til 2039.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2009	-259 657 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	101 548 750
Nedbetalt i år, IN	1 893 001
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-156 216 049

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-171 732 605**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11- 2039	Første avdrag er 30/11-2039
4005		400
8009		700
1021, 3009		750
3013		1 100
3024		1 250
2027, 5024		1 800
6018		1 950
4001, 5002, 8027		2 000
3026		2 150
5007		2 300
6008		2 400
5014		2 600
2011		2 700
3005, 3011		2 750
2017, 2023		2 800
1013, 5008, 6003		2 850
2002, 2029, 3003, 3017, 3023		2 900
4011		2 950
3029		3 000
4023, 5005, 5011		3 100
3002, 3008, 4002, 4029		3 150
2020		3 200
5017, 5023		3 250
3020, 5029, 6021		3 300
2008		3 350
6028, 7009		3 400
6002		3 450
4014, 4020		3 500
1027, 4026, 7008		3 550



5020, 6030	3 600
6014, 6020	3 650
3004	3 700
7014, 7020	3 750
7026	3 850
2016, 5026	3 950
2004, 6026	4 050
5021	4 200
2010	4 250
3015	4 350
2022	4 400
4015	4 450
2012	4 550
2024	4 600
2030, 3010	4 700
4022	4 750
3018, 3022, 6013, 7001	4 800
4028	4 850
3028, 3030, 5009	4 900
2006, 2025, 4010, 5013	5 000
3012	5 050
2007	5 100
4018	5 150
2019	5 200
3001, 5004, 5010	5 250
4009, 4025, 5016, 5022	5 400
4021, 5001	5 450
3025, 5028	5 500
4007	5 550
	5 600
4013, 4019, 4030	5 650
2003, 2009, 6001	5 700
6007	5 800
2015	5 850
3021, 6019	5 950
5006	6 000
3027, 6025	6 100
6006	6 150
1025, 5030	6 200
7025	6 250
6009	6 500
1003	6 600
7015	6 950
7003	7 000
8025	8 800
6010	9 200
6016	9 450
8013, 8019	10 150

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008/2009	-129 639 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-129 639 200</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 401 248
Techem	7 700
Administrasjon	115 811
Fjernvarme	1 524 024
Strøm	1 402 967
Uoppgjorte avregninger	2
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>649 257</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 622
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 622</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	171 732 605
Beregnete IN-forpliktelser	103 441 751
<b>TOTALT</b>	<b>404 813 556</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	400 763 000
Tomt	32 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>432 763 000</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i juni 2021 hatt spesielt fokus på oppfølging av følgende oppgaver:

- Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
  - Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
  - Løpende tilsyn og vedlikehold. Ut over regulært vedlikehold, har det blitt utført (årlig) kontroll av takene
  - Oppfølging av renholdsfirma
  - Anskaffelse og utdeling av filtre til radiatorer
  - Oppfølging av godkjenning og montering av strømuttak til el-biler
  - Oppfølging overfor Hafslund knyttet til utredning av ev nye strømmålere
  - Oppmerking i garasjen
  - Service og oppgradering av garasjeport
  - Maling av veggen i innkjøringen til garasjen
  - Utskifting av videoovervåkingsanlegg
  - Skiftet ut alle lamper over inngangspartiene og deler av lampene i garasjen
  - Startet utarbeidelse av energi-strategi
- Ute-/grøntanlegg:
  - Nye blomsterkasser
  - Beplantning i blomsterkasser
  - Vedlikehold av bed/hekker/plen og utskifting av døde planter
  - Fulgt opp brøyting og strøing
- Økonomi:
  - Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
  - Oppfølging av borettslagets kostnader og likviditet
  - Oppfølging av energiavregning
- Bruksoverlatinger og eierskifter:
  - Det er mottatt noen få søknader om bruksoverlating, der alle ble godkjent
  - Ca 20 leiligheter har blitt solgt eller overdratt til annen eier
- Informasjon/kommunikasjon
  - Informasjon og nyheter på Vibbo, jevnlige oppdateringer/revisjoner
  - Viktige meldinger varslet på SMS/epost og/eller hengt opp på inngangsdører/oppslagstavler
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
  - Brannsikkerhet
  - Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
  - Avfallshåndtering og rengjøring/vedlikehold av avfallsbrønner
  - Fulgt opp og byttet ut limfeller i tekniske rom og under trapper i høyblokkene
  - Klager på støy fra aktivitet på Økern Torg

Styret har hatt en tydelig og god oppgave-/arbeidsfordeling.



Styreleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører Ola Nicolai Thelin (overtok for Oda Kristin Borgesen i august 2021). Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet og årsrapporten for 2021.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer og henvendelser/bestillinger fra andelseiere.

Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt gjelder dette garasjeporten, heisene og utearealene, som representerer de største kostnadene. Et punkt som dessverre går igjen og som har blitt stadig verre, er hensatt avfall rundt avfallspunktene! Styret vil derfor fortsatt påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av Renovasjonsetaten og blir derfor en unødig utgiftspost. Problemet reduserer kvaliteten på bomiljøet, bidrar til økte kostnader og gir styret unødvendig arbeid.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og fulgt med og meldt fra når noe ikke har vært som det skal! Styret avslutter regnskapsåret 2021 og går inn i neste styreperiode i god tro.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 plasser for biler (hvorav 8 er plasser tilpasset for funksjonshemmede, se for øvrig borettslagets vedtekter). Garasjeplassene er solgt til borettslagets andelseiere og plassene ble fordelt av utbygger. Det er også noen plasser for scooter/moped i garasjen, som leies ut av styret for et år om gangen.

Det er 5 oppmerkede plasser på gjesteparkeringen. Parkering her krever parkeringsbevis, som er delt ut til alle leiligheter. Beboere kan ikke selv benytte gjesteparkeringen. Vi oppfordrer også både beboere og deres gjester til å lese bestemmelsene som er skiltet.

### **Nøkler/skilt etc.**

Ekstra nøkler og adgangsbrikker bestilles ved å kontakte styret. Nøkler må bestilles skriftlig (epost). Skilt til postkasse bestilles på flytteportalen.no (se Vibbo). Endringer i navnelisten for dørtelefon-/callinganlegget ved inngangene meldes til styret.



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2188235. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Fjernvarme**

Torgveien Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Borettslaget har hatt en treårig fastprisavtale som utløper høsten 2022.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**TV og bredbånd**

Telia (tidl. Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Abonnementet er et Flex-abonnement der man kan velge bort TV og få økt bredbåndshastighet. Det er mulig å kjøpe flere kanaler, høyere bredbåndshastighet, abonnement på strømmetjenester og leie film via Min Side og/eller fjernkontrollen. Har du spørsmål, så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no/kundeservice](http://www.telia.no/kundeservice).



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.06.22

**Selskapsnummer:** 644 **Selskapsnavn:** Torgveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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.