



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 556 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVBAKKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Srija Nagendrarasa
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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 873 788	2 707 172
Sum inntekter		2 873 788	2 707 172
Kostnader			
Lønnskostnad		121 497	118 664
Annen driftskostnad		9 732 397	2 981 317
Sum kostnader		9 853 894	3 099 981
Driftsresultat		-6 980 106	-392 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 712	1 067
Sum finansinntekter		6 712	1 067
Annen finanskostnad		275 583	97 717
Sum finanskostnader		275 583	97 717
Netto finans		-268 871	-96 650
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 248 977	-489 459
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 248 977	-489 459
Årsresultat		-7 248 977	-489 459
Totalresultat		-7 248 977	-489 459
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 248 977	-489 459
Sum overføringer og disponeringer		-7 248 977	-489 459



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 200 000	37 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		37 200 001	37 200 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		59 260	
Sum finansielle anleggsmidler		59 260	0
Sum anleggsmidler		37 259 261	37 200 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 019	65 779
Sum fordringer		15 019	65 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 090 175	259 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 090 175	259 253
Sum omløpsmidler		2 105 194	325 032
SUM EIENDELER		39 364 455	37 525 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 034 715	15 833 266
Sum opptjent egenkapital		15 034 715	15 833 266
Sum egenkapital		15 040 315	15 838 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 630 819	5 338 796
Øvrig langsiktig gjeld		16 591 865	16 174 600
Sum annen langsiktig gjeld		24 222 684	21 513 396
Sum langsiktig gjeld		24 222 684	21 513 396
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 736	571
Leverandørgjeld		99 720	172 300
Sum kortsiktig gjeld		101 456	172 871
Sum gjeld		24 324 140	21 686 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 364 455	37 525 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415052

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 556 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVBAKKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Srija Nagendrarasa
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: 948 556 383
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 873 788	2 707 172
Sum inntekter		2 873 788	2 707 172
Kostnader			
Lønnskostnad		121 497	118 664
Annen driftskostnad		9 732 397	2 981 317
Sum kostnader		9 853 894	3 099 981
Driftsresultat		-6 980 106	-392 809
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 712	1 067
Sum finansinntekter		6 712	1 067
Annen finanskostnad		275 583	97 717
Sum finanskostnader		275 583	97 717
Netto finans		-268 871	-96 650
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 248 977	-489 459
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 248 977	-489 459
Årsresultat		-7 248 977	-489 459
Totalresultat		-7 248 977	-489 459
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 248 977	-489 459
Sum overføringer og disponeringer		-7 248 977	-489 459



Organisasjonsnr: 948 556 383
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 200 000	37 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		37 200 001	37 200 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		59 260	
Sum finansielle anleggsmidler		59 260	0
Sum anleggsmidler		37 259 261	37 200 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 019	65 779
Sum fordringer		15 019	65 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 090 175	259 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 090 175	259 253
Sum omløpsmidler		2 105 194	325 032
SUM EIENDELER		39 364 455	37 525 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 500



Sum innskutt egenkapital	5 600	5 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 034 715	15 833 266
Sum opptjent egenkapital	15 034 715	15 833 266
Sum egenkapital	15 040 315	15 838 766
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 630 819	5 338 796
Øvrig langsiktig gjeld	16 591 865	16 174 600
Sum annen langsiktig gjeld	24 222 684	21 513 396
Sum langsiktig gjeld	24 222 684	21 513 396
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 736	571
Leverandørgjeld	99 720	172 300
Sum kortsiktig gjeld	101 456	172 871
Sum gjeld	24 324 140	21 686 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	39 364 455	37 525 033



Organisasjonsnr: 948 556 383
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

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

Torvbakkgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 557





Velkommen til årsmøte i Torvbakkgata 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 17:00 og lukker 12. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/557>

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.

Beboermøte med gjennomgang/diskusjon av saker i generalforsamlingen

Det vil bli avholdt et fysisk møte med gjennomgang av saker hos Obos, Hammersborg Torg 1. tirsdag 9.mai kl. 17.30

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Forslag om vurdering av nye vinduer 1
9. Forslag om vurdering av nye vinduer 2
10. Vurdering av elektronisk låsesystem
11. Oppgradering av utendørs belysning
12. Forslag om å etablere oppgangsansvarlige



13. Ny sykkelparkering i bakgården

14. Rapport om energisparetiltak

Med vennlig hilsen,

Styret i Torvbakkgata Borettslag



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.

Forslag til vedtak

Stein Jelstad, Obos foreslås som møteleder

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

Marit Skram og Thomas Olsen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte årsrapport og regnskap

- 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. 0557 Torvbakkgata Brl - 09.05.2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 112 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er valgt fram til 2024, Karianne Hansen Heien og Steinar Solheim Nordal. (styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen.)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Andresen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synnev Høglund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Aas
- Hans P. Skolsegg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Mikkelsen
- Johannes Raustøl

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:

- Petter Andresen

Sak 8

Forslag om vurdering av nye vinduer 1

Forslag fremmet av:

Tone T Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Tone T Johansen:

De uvanlig og kjempehøye strømprisene vi har opplevd det siste året har naturligvis ført til en økt bevissthet rundt strøm- og energibesparende tiltak.

Og med alt det forferdelige som skjer i Ukraina står Europa trolig ovenfor et langvarig energiunderskudd, og det vil trolig derfor gå i retning av at strømprisene kommer til å etablere seg permanent på høyere nivå, og at vi trolig aldri får se igjen de prisene vi «alltid» har vært vant til, se;

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/regjeringens-stromtiltak/id2900232/>

Med rekordhøye strømregninger er det derfor ekstra kjedelig når mye av oppvarmingen vi betaler for nærmest flyr ut av vinduet.

Dagens vinduer har en helt annen standard i forhold til varmetap (og støy) enn det man brukte når disse blokkene ble bygget på 80-tallet, dvs ca. 37 år siden.

Isolasjonen rundt vinduene har også mye å si for varmetap, og her har det også vært utvikling de siste 37 årene.

Enova sier man med vinduer fra 80-tallet vil ha ca 40% varmetap gjennom vinduene, og at dagens vinduer vil halvere varmetapet og dessuten fjerne kaldras helt, se;

<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/lavenergivindu/>

Oslo kommune gir gjennom sitt klima og energifond tilskuddsordninger for borettslag som bytter vinduer. Her kan man også søke om støtte til rådgivning. Og det er ifølge nettsiden også muligheter for ekstra tilskudd i år, se;

<https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer>

Obos ser også ut til å ha en støtteordning for energitiltak i borettslagene sine, se;

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/isolere-og-skifte/>



I tillegg til at å bytte vinduer vil vært strøm- og kostnadsbesparende pga bedre isolering, vil nye vinduer også levere på lavere støy utenfra, noe som sikkert ville vært en ekstra bonus for oss som praktisk talt bor midt i «Gryta».

Ettersom forventet levetid på vinduer er ca 20-30, og våre er 37, er det uansett på høy tid å gjøre vurderinger rundt, samt legge planer for utbytting.

Det fremmes derfor et primært forslag i 4 punkter (denne sak), samt et sekundært forslag i 2 punkter. Dette siste forslag stemmes over i separat sak, se neste sak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at det igangsettes vurdering av bytting av vinduer kommende år. Vinduene ble malt og nødvendige reparasjoner gjennomført sommeren 2022 til en kostnad av ca. 1,1 mill. Styret har forståelse for argumentene om høye strømpriser, men vinduene har en levetid på ytterligere 5-10 år og en slik vurdering kan derfor vente i ytterligere 3-4 år. Utskifting av vinduene vil medføre låneopptak og høyere fellesutgifter.

Forslag til vedtak

1. Det innhentes tilbud fra ulike tilbydere for å få kartlagt kostnad på bytte av alle vinduer i borettslaget. 2. Det undersøkes hvilke støtteordninger som borettslaget kan søke på, og få støtte fra. 3. Det utarbeides kalkyle for hvordan økonomien i borettslaget vil utvikle seg ved et eventuelt bytte som foreslått ovenfor. 4. Når resultatene foreligger innkalles det til et ekstraordinært årsmøte for beslutning om veien videre.

Sak 9

Forslag om vurdering av nye vinduer 2

Forslag fremmet av:

Tone T. Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se forrige forslag for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

1. Styret utarbeider forslag til hvilke vinduer og dører (design/farge) det skal byttes til når dette uansett i fremtiden skal byttes. 2. Styret utarbeider retningslinjer/modell som angir hvordan fellesgjelden skal fordeles mellom andelene dersom noen andelseiere ønsker å selv investere i nye vinduer før borettslaget event. vedtar slikt bytte på vegne av alle.



Sak 10

Vurdering av elektronisk låsesystem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Torunn Vederhus foreslår følgende: Styret bes å innhente tilbud på digitalt låsesystem og legge fram forslag til beslutning på neste årsmøtet"

Forslag til vedtak

Styret bes å innhente tilbud på digitalt låsesystem og legge fram forslag til beslutning på neste årsmøtet"

Sak 11

Oppgradering av utendørs belysning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet- Oppgradering av utendørsbelysning

Borettslaget vårt har et av de fineste uteområdene i byen. Belysning en viktig del av et fint og funksjonelt uteområde som skaper trivsel. Noe av belysningen i bakgården kan oppfattes som litt unødvendig sterk og forstyrrende og til dels overflødig. Samtidig er det viktig at den tilfredsstiller våre krav til sikkerhet, synlighet, framkommelighet, mm i tillegg til trivsel, god atmosfære og utsyn. Det finnes også god informasjon om hva som er «riktig og nødvendig» belysning fra ulike organ som kan være aktuelt å se hen til.

Det foreslås derfor at man vurderer å skifte lyskilder som tilhører fellesområdene (innganger, sykkelstativ) med sikte på å skifte lyskilder som ivaretar ovennevnte hensyn dersom det er kostnadmessig dekning for dette etter nærmere undersøkelser.

Forslagsstiller: Karianne Hansen Heien, 2c

Forslag til vedtak

Det foreslås at man vurderer å skifte lyskilder som tilhører fellesområdene (innganger, sykkelstativ) med sikte på å skifte lyskilder som ivaretar ovennevnte hensyn dersom det er kostnadmessig dekning for dette etter nærmere undersøkelser.



Sak 12

Forslag om å etablere oppgangsansvarlige

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Anne Mikkelsen:

Etter at vi mista vaktmesteren vår, Jan Erik, har vi også mista den frekvente oppfølgingen av oppgangene.

Styret har de siste to åra hatt mange store, tidkrevende oppgaver og den tette oppfølginga av hvordan det ser ut i oppgangene glipper litt og det er forståelig.

Vaktmestertjenesten vi har kan ikke demme opp for dette - det ville nok blitt ganske dyrt for oss.

Det står feiebrett i hver oppgang, men jeg trur ikke det er nok.

Folk etterlater seg stygge flekker etter sykler, vogner etc oppover veggene. Mange ser det nok, men de lar det bli der. Det kan hope seg opp med reklame på ei dørmatte som beboern innafor døra trækker over (!) - i dagevis.

Derfor har jeg tenkt mer og mer på oppgangsansvarlig i det siste.

Jeg tenker ikke at en oppgangsansvarlig skal ha ansvar for renhold, rydding og vasking, men være den som organiserer at vi i ny og ne tar et felles tak. Om vi innfører ordningen må "vervet" sjølsagt gå på rundgang. Så kan man jo alltid tenke at det gjør ingen forskjell - om folk ønsket å bidra ville de gjort det uansett. Men, jeg trur at det blir mer strukturert med en oppgangsansvarlig som sier fra når det er nødvendig å ta i et tak, kanskje setter opp ei liste med oppgaver som skal utføres og ber folk om å skrive seg på lista.

Da vi hadde dugnad i oppgangene gjorde vi jo dette. Hadde en ansvarlig i hver oppgang som fordelte oppgaver og lista hang på tavla nede.

Gjør vi dette også i det daglige holder vi det pent rundt oss og sparer penger på innkjøp.

Forslag til vedtak

Det etableres en ordning med oppgangsansvarlig. Ordningen skal gå på rundgang. Den oppgangsansvarlige skal organisere vedlikeholdstiltak i egen oppgang.

Sak 13

Ny sykkelparkering i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2022 vedtok at det skulle gjennomføres en vurdering av forbedret sykkelparkering i bakgården. Gårdsromsstyret ved styreleder Anne Mikkelsen har gjennomført dette og skrevet innstilling. Styret støtter dette forslaget:

Innerst i gårdsrommet, foran oppgang 10 har vi en utendørs sykkelparkering som nesten ikke er i bruk. En av grunnene til at denne plassen ikke brukes er at den ikke er avlåst og at sykler ofte har blitt borte derfra. En annen grunn er at det ikke er tak så sykkelen blir stående i regn og snø.

Samtidig har vi et låst sykkelrom som er stappfullt. Alle vil sjølsagt ha sykkelen sin parkert trygt og tørt, men nå er det ikke plass til flere og de større elsyklene/lastesyklene får ikke plass der inne. Vi har et lite sykkelskur midt i gårdsrommet, som også er fullt og trangt sommerstid.

Og det kommer flere og flere sykler, særlig store sykler. Det blir flere og flere som benytter sykkel framfor bil i byen. Og det blir trangere og trangere kår for parkering hos oss.

Denne situasjonen ønsker vi å endre med å bygge inn sykkelparkeringen foran oppgang 10.

Vi foreslår å tette igjen åpningen i gjerdet mot oppgang D ved å fortsette tregjerdet slik det eksisterer i dag. Videre åpner vi opp under ventilasjonsanlegget slik at den gamle vaktmesterboden som ikke lenger er i bruk blir en del av sykkelparkeringa. De materialene herfra som er gode nok blir gjenbrukt i åpningen som skal tettes. Det blir en låsbar port mot oppgang 10. Det blir også lagt tak i samme materiale som taket på det lille sykkelskuret midt i gårdsrommet. Vi vil også ta igjen vinkel fra dette taket slik at det blir et helhetlig uttrykk i gårdsrommet. Det blir lagt heller, slik som vi har ellers i gårdsrommet, slik at det ikke blir vått og gjørmete der inne.

I henhold til vedlagt tegninger har vi innhentet to estimater på bygging/materialer. Dette gir et prisbilde på ca 350 000,- eks mva. Det vil også bli søkt om støtte fra Oslo kommunes klimatiltak, som kan gi opptil 20% tilskudd. (Innvilget, se vedlagte tilsagn)

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sykkelparkeringen oppgraderes slik innstillingen beskriver



Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å bygge ut eksisterende sykkelparkering foran oppgang 10.

Vedlegg

2. Tilsagn - trygg sykkelparkering i borettslag og sameier.pdf

Sak 14

Rapport om energisparetiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ga Obos i oppdrag å utrede lønnsomhet for etablering av solcellepaneler på taket. Bakgrunnen var høye strømpriser. Rapporten viser dessverre at dette ikke vil bli lønnsomt. Rapporten foreslår to andre tiltak hvorav smart styring av varmtvann kan være aktuelt.

Forslag til vedtak

Tas til orientering



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Caspersen	Torbakkgata 2 B
Nestleder	Marit Skram	Torbakkgata 2 C
Styremedlem	Karianne Hansen Heien	Torbakkgata 2 C
Styremedlem	Steinar Solheim Nordal	Torbakkgata 2 A
Varamedlem	Thomas Olsen	Torbakkgata 2 B
Varamedlem	Hans Petter Skolsegg	Torbakkgata 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nina Caspersen Torbakkgata 2 B

Varadelegert

Marit Skram Torbakkgata 2 C

Valgkomiteen

Anne Mikkelsen Torbakkgata 2 A
Johannes Raustøl Torbakkgata 2 C

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.

Generelle opplysninger om Torbakkgata Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Torbakkgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 556 383, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 128

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Torbakkgata Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styreåret 2022/2023 har vært meget travelt. Styremøter har være avholdt ca. en gang pr måned. I tillegg er det gjort avklaringer og noen vedtak via epost. Følgende hovedsaker er blitt jobbet med:

Balkongrehabilitering:

Prosjektet ble gjennomført i perioden mars til august 2022. Totale kostnader ble ca. 6 millioner. Styret valgte i tillegg å male vindus- og dørkarmen på balkongene samt inngangspartier slik at alt på balkongene nå er pusset opp. Kostnaden for malearbeidet var ca. 1,1 mill.

På årsmøtet framkom det ønske om å innhente tilbud på legging av tregulv oppå det nye gulvbelegget på balkongene. Styret innhentet tilbud, men det ble meget dyrt sammenlignet med hva den enkelte selv kan kjøpe og legge. Styret valgte derfor å ikke sende ut tilbudet til beboerne.

Det gjenstår å male håndløperne på balkongene. Dette vil bli utført i mai/juni i år og inngår i påløpte kostnader. I løpet av sommeren vil det bli gjennomført ettårsbefaring. Beboerne vil bli bedt om innspill i forkant av denne.

Anleggsperioden ødela gressplenen på lekeplassen i bakgården. Gårdsromsstyret vil rehabilitere denne så raskt som mulig i løpet av våren.

Salg av ny andel

Andelen ble solgt for 7 mill. som var litt bedre enn forventet. Nye eiere overtok 1. desember.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Årlig evaluering av borettslagets HMS-plan er gjennomført. Ingen vesentlige endringer er lagt inn. Under tema Helse, Miljø og Sikkerhet på Vibbo er det beskrevet hva som er styrets og hva som er andelseiere og beboernes ansvar. Årlig sendes det ut informasjon til alle andelseiere og beboere som deres ansvar.

Alle aktiviteter i HMS-planen er gjennomført. De største aktivitetene har vært kontroll av pulverapparater og røykvarslere, rensing av luftkanaler og spyling av avløp i alle leiligheter.

Radonmåling er gjennomført i perioden november til januar. Rapport viste at alle verdier var innenfor gjeldende krav og ingen tiltak nødvendig.

Oppfølging av årsmøtevedtak

Årsmøtet vedtok å inngå ny avtale med Telia. Det er gjort og oppgradering av kabelnettet er i gang. Det må trekkes en kabel fra Tbg2a til Tbg10, noe som medfører graving av en grøft langs muren i ytterkant av lekeplassen, ut mot og over fortauet og i blomsterbedet langs Tbg10. Det er søkt Plan- og Bygningsetaten om tillatelse. Forhåpentligvis vil arbeidet bli utført raskt slik at lekeplassen kan rehabiliteres.

Husordensreglene er oppdatert med tillegg om bruk av balkongene.

Gårdsromsstyret har utredet sykkelparkering og forslag til løsning for dette legges fram på dette årsmøtet.



Annet vedlikehold

Det er besluttet å sette inn nye vifter i ventilasjonsanlegget. Det er en vifte i 2b som driver anlegget i 2a-d og en vifte i nr 10. Nye vifter vil forhåpentligvis gi bedre ventilasjon i leilighetene. I tillegg har viftene tidsstyring slik at de kan settes på fullt på de tider av døgnet det er mest aktivitet og dempes på natten. Det bør gi lavere strømforbruk. Styret minner om at luftespaltene over vinduene i leilighetene må være åpne for at ventilasjonssystemet skal gi full effekt.

Låskassene på inngangsdørene til oppgangene er skiftet på grunn av slitasje.

Gulvene i oppgangene er maskinvasket og bonet. Vegger og tak i inngangspartier og opp til 2. etg. er vasket.

Årsmøtet 2022 besluttet at vaskeriet skal opprettholdes. Vaskemaskinene er svært lite i bruk, men tørketrommelen brukes mye. Denne er gratis. Det har likevel vært flere reparasjoner på vaskemaskinene. Vaskeriet går med underskudd. Styret har klart å skaffe 10 vaskekort slik at beboere som mangler dette kan kontakte styret. Vaskekortet koster kr. 200,-.

En liten vannlekkasje er oppdaget i 2a. Arbeid med å finne kilden pågår. Den er vanskelig å lokalisere ettersom det kun gir mindre utslag på fuktighetsmåling og ikke drypper noe vann.

Det ble satt ut containere for blandet avfall i oktober 2022. I april 2023 kommer det containere både for farlig og blandet avfall.

Det har vært en del klager på renholdet. Styret har derfor besluttet å evaluere dagens avtale med Oslo Bygårdsdrift og innhente tilbud fra flere leverandører. Oslo Bygårdsdrift vil være inkludert i vurderingen. Målet er å inngå ny avtale i løpet 2023.

Nye saker

Styret har fått utarbeidet en rapport som vurderer lønnsomhet ved installasjon av solceller på taket. Bakgrunnen er selvfølgelig kraftig økning i strømprisene. Det ble gjort en vurdering av dette ved legging av nytt tak i 2017. Den gangen viste beregningene at det ikke ville lønne seg. Obos har laget en ny rapport om dette som presenteres på årsmøtet. Enova gir støtte til rapporten.

Økonomi

Inntekten fra salg av ny andel er i hovedsak brukt til nedbetaling av lån som ble etablert for gjennomføring av balkongrehabiliteringen. Styret minner om at skattemyndighetene kan pålegge skatt på inntekt av salg av ny andel. Andelseierne ble informert om dette sammen med forslaget om bruksendring og salg av ny andel på ekstraordinært årsmøtet høsten 2020. I beslutningsgrunnlaget til årsmøtet stod det følgende: «*Basert på erfaring fra sammenlignbare salg er Obos av den oppfatning av at en slik utstedelse av nye andeler ikke vil utløse gevinstbeskatning for borettslaget/andelseierne, men de har påpekt at de naturligvis ikke kan garantere for skattemyndighetenes vurderinger av hvert enkelt tilfelle.*» Om det mot formodning skulle vise seg å bli skatt på gevinsten så er skattesatsen for tiden 22%.

Dersom borettslaget pålegges skatt vil styret komme tilbake med informasjon om dette.



Styret valgte å sette av ca. 1,5 mill. på sparekonto for å ha midler til ny sykkelparkering dersom dette forslaget blir vedtatt.

I skrivende stund vet vi ikke hva dette vil koste. Utskifting av ventilasjonsvifter vil koste Ca. 160.000,- og bli belastet sparekontoen. Det samme gjelder rehabilitering av lekeplassen som vi ikke kjenner kostnaden for.

Vibbo

Styret jobber aktivt med å bruke Vibbo som informasjonskanal og tar gjerne imot forslag til nye temaer og informasjon som ønskes der. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo når de søker informasjon om borettslaget.

Annet

Nestleder Marit Skram deltok på konferanse for styreledere i april og Oboskonferanse for styremedlemmer i september. Begge samlinger ga nyttige innspill både gjennom hovedagendaen og gjennom erfaringsutveksling med andre borettslag.

Det var for flere år siden en vannskade i 2a som medførte at de små bodene hver leilighet hadde måtte rives (tidligere kjøleboder). Årsmøtet vedtok at beboerne i 2a selv kunne avgjøre om de ville ha nye boder eller benyttet dette rommet på annen måte. Andelseierne besluttet i fjor at de heller ville ha et treningsrom. Borettslaget sparte da kostnadene ved å sette opp nye boder og bekostet isteden et gulvbelegg samt opplegg til strømuttak for noen få treningsapparater. Treningsrommet kan kun benyttes av andelseierne i 2a.

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.

Vesentlig avvik

Balkongrehabiliteringen, se drift/vedlikehold, og salg av ny andelsleilighet var ikke medtatt i budsjettet for 2022.

Resultat

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

Disponible midler

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



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 900 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter sykkelparkering, utskifting ventilasjonsvifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, og 23,4 % for vann- og avløp. 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 Torvakkagata Borettslag.

Lån

Torvakkagata Borettslag har 1 lån i OBOS-banken, annuitetslån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torvbakkata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvbakkata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
05579 Torvbakkata BRF 09.05.2023.pdf



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>.

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TORVBAKKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		152 161	805 914	152 161	2 003 738
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 248 977	-489 459	187 600	-482 000
Kapitalutvidelse ny andel	16	6 450 426			
Tillegg for nye langsiktige lån	17	13 603 959	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-11 311 936	-164 294	-164 000	-135 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	18	358 300	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-295	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 851 577	-653 753	23 600	-617 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 003 738	152 161	175 761	1 386 738
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 105 194	325 032		
Kortsiktig gjeld		-101 456	-172 871		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 003 738	152 161		



TORVBAKKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 829 590	2 705 872	2 774 000	3 304 000
Andre inntekter	3	44 198	1 300	1 200	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 873 788	2 707 172	2 775 200	3 304 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 497	-14 664	-15 000	-15 800
Styrehonorar	5	-105 000	-104 000	-106 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-9 400	-6 465	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 955	-101 420	-104 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-168 037	-288 282	-60 000	-60 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-7 426 912	-679 718	-320 000	-900 000
Forsikringer		-203 062	-191 051	-210 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-648 286	-605 359	-619 400	-788 000
Andre anlegg	10	-107 650	-91 309	-120 000	-120 000
Energi/fyring		-316 860	-300 762	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 882	-200 442	-204 000	-348 000
Andre driftskostnader	11	-446 352	-505 510	-409 200	-457 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 853 894	-3 099 981	-2 485 600	-3 452 000
DRIFTSRESULTAT		-6 980 106	-392 809	289 600	-148 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 712	1 067	1 000	2 000
Finanskostnader	13	-275 583	-97 717	-103 000	-336 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-268 871	-96 650	-102 000	-334 000
ÅRSRESULTAT		-7 248 977	-489 459	187 600	-482 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 248 977	-489 459		



TORVAKKAGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 340 616	32 340 616
Tomt		4 859 384	4 859 384
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		59 260	0
SUM ANLEGGSMIDLER		37 259 261	37 200 001
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 019	65 779
Driftskonto OBOS-banken		386 378	206 897
Sparekonto OBOS-banken		1 703 798	52 356
SUM OMLØPSMIDLER		2 105 194	325 032
SUM EIENDELER		39 364 455	37 525 033
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 500
Opptjent egenkapital	16	15 034 715	15 833 266
SUM EGENKAPITAL		15 040 315	15 838 766
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 630 819	5 338 796
Borettsinnskudd	18	16 532 900	16 174 600
Avsetning bomiljøtiltak		58 965	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 222 684	21 513 396
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		99 720	172 300
Påløpte renter		1 736	571
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 456	172 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 364 455	37 525 033
Pantstillelse	19	27 514 600	22 074 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.4.2023

Styret i Torvakkagata Borettslag

Nina Caspersen /s/

Karianne Hansen Heien /s/

Steinar Solheim Nordal /s/

Marit Skram /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 326 490
Garasje	235 200
Kabel-tv	103 649
Trappevask	97 167
Eiendomsskatt	42 460
Forretningslokale	23 124
Strøm lokaler	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 829 590

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	1 000
Gjensidige, refusjon styreansvarforsikring	40 000
Salg nøkler	3 198
SUM ANDRE INNETEKTER	44 198

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 497
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 497

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 og godtgjørelse gårdsromstyret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 105 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 10 485, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 140
Takstmann Murmester Trond Bratvold, tilstandsrapport	-10 000
Sivilarkitekt MNAL Merete Wiel Finckenhagen	-35 166
Siv.Ing. Sigurd Nørstebø Hoelsbrekken, kontroll brannkonsept	-17 850
Insenti AS, betongrehabilitering	-67 131
Takstmann Olav Solholm AS, ansvarsrett	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-168 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Millab Consult AS, balkongrehabilitering	-196 828
Hovedentreprenør, Viking Entreprenør AS, balkongrehabilitering	-5 833 773
Refusjoner, viderefakturert beboere	31 866
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 998 735
Drift/vedlikehold bygninger	-1 194 456
Drift/vedlikehold VVS	-29 699
Drift/vedlikehold elektro	-18 786
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 717
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 666
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 003
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 625
Kostnader leiligheter, lokaler	-66 225
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 426 912

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 742
Vann- og avløpsavgift	-382 428
Renovasjonsavgift	-214 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-648 286

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Fellesanlegg (Bakgård) Sameiet Torvbakkata 12 har 13/67 av kostnadene -107 650

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -107 650

SUM ANDRE ANLEGG -107 650

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing -235 200

Driftsmateriell -3 100

Lyspærer og sikringer -359

Vaktmestertjenester -93 919

Renhold ved firmaer -82 414

Andre fremmede tjenester -5 629

Kontor- og datarekvisita -3 507

Møter, kurs, oppdateringer mv. -2 080

Andre kostnader tillitsvalgte -10 485

Andre kontorkostnader -4 852

Reisekostnader -524

Bank- og kortgebyr -2 476

Velferdskostnader -1 808

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -446 352

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 961

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 737

Renter i fbm salg næringslokale 2 014

SUM FINANSINNTEKTER 6 712

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -23 552

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -227 296

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -24 735

SUM FINANSKOSTNADER -275 583

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1987 32 340 616

SUM BYGNINGER 32 340 616

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.128

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2004	21 901	
Avskrevet tidligere	-21 900	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01	15 833 266	
Årsresultat	-7 248 977	
Kapitalutvidelse ny andel	6 450 426	
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		15 034 715

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Opprinnelig 2019	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	561 204	
Nedbetalt i år	5 338 796	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-11 338 796	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 707 977	
		-7 630 819
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 630 819

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-17 494 600
Tilleggsinnbetalt 2008	-180 000
Korrigerings	1 500 000
Tilleggsinnbetalt 2022	-358 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 532 900

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 532 900
Pantelån	7 630 819
TOTALT	24 163 719

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 340 616
Tomt	4 859 384
TOTALT	37 200 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20772367. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Malt vinduskarmer, balkongdører, trepanel balkonger og inngangspartier	
2022	Balkongrehabilitering	
2022	Salg av ny andel, tidl. næringslokale	
2021	Fuktsikring grunnmur mot Øvre gate,	Korsgata og Torvbakkgata med knotteplast
2021	Skifte belysning til LED-lamper i	oppgang A og B
2021	Ny bunnledning i 2 C	
2019	Byttet til ny heis	
2018	Avslutning fellesmåling strøm	
2018	Byttet 2 varmtvannsbeholdere i nr 10	
2017	Rehabiliterert tak og byttet takvinduer	
2016	Vask fasader og malt treverk	
2014	Salg eierandel i grendehuset	
2014	Oppgradering gårdsrom	
2012	Service takvinduer	
2012	Bytte varmtvannsbeholdere i 2 B	
2011	Maling av alle utvendige flater	som ikke er av teglsten
2009	Oppussing av alle oppgangene	
2007	Digital-TV	
2006	Nye Ringeklokker/porttelefoner	
2005	Ventilasjon/boder	Ventilasjonssystemet renset. Sykkelbod og redskapsbod med gjerder i gårdsrommet ble beiset på dugnad. Kjølebodene ble avvirket.
2004	Maling utvendig	Malt vinduer og dører utvendig, samt utvendige trefasader og balkongrekkverk.
2003	Systemlåsene/kabelnett/ventilasjon	Skiftet systemlåsene. Kabelnettet er oppgradert. Videre har styret besluttet å rense ventilasjonssystemet.
2001	Fellesmåling strøm/lysarmatur/kjøreport	Etablering av fellesmåling og felles innkjøp av strøm. Utskifting av gamle lysarmaturer i oppgangene, fellesområdene på loft og i kjeller og utvendig ved inngangspartiene. Montert armaturer med energisparende lyskilder. Nytt " smijernsgjerde" og kjøreport mot Torvbakkgata.
2000	Gårdsrom/gangfelt	Diverse oppfølging av gårdsrommet. Etablering av gangfelt i blomsterbedene ut mot Korsgata.
1999	Maling av vinduer, utvendig treverk m.m.	Maling vinduer, utvendig treverk og alle flater som ikke er teglstein. Opparbeidelse av nytt gårdsromsanlegg med beplantning.
1998	Maling av oppganger	



Oslo kommune
Klimaetaten
Klima- og energifondet

Anne Mikkelsen
Torvakksgata 2a
0550 Oslo

Dato: 11.04.2023

Deres ref.:
Torvakksgata borettslag

Vår ref.: TSP99291-1

Saksbeh.: Maja Eliza Eilertsen
Org.enhet: Klimaetaten

Arkivkode:
2023001283

Sak: TSP99291-1 - Torvakksgata borettslag

Tilsagn om tilskudd til etablering av trygg sykkelparkering

Vi viser til søknad registrert den 05.04.2023 om tilskudd til å etablere trygg sykkelparkering og har gledet av å informere om at søknaden er innvilget i henhold til tabellen under.

Navn	Antall	Kostnad	Tilsagn
Trygg sykkelparkering i borettslag og sameier	15 stk	443 000	88 600

Gyldighetstid:

Tilsagnet gjelder fra **11.04.2023** til **11.04.2024**. Det er et vilkår for utbetaling av tilskudd at tiltaket i sin helhet gjennomføres innenfor denne gyldighetsperioden. Det vil si at sykkelparkeringen ikke kan være kjøpt eller bestilt før tilsagn ble innvilget og at ferdigmelding må være innsendt innen fristen den 11.04.2024. Dersom dette ikke overholdes vil tilsagnet bortfalle og saken avsluttes uten utbetaling av tilskudd.

Ferdigmelding

Når tiltaket er gjennomført må det sendes inn en ferdigmelding før tilskuddet kan utbetales. Dette gjøres elektronisk via Min Side. Der vil dere bli bedt om laste opp nødvendig dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er gjennomført. Ved ferdigmelding må man også krysse av for at man har forstått fondets retningslinjer og bekrefte at det gjennomførte tiltaket ikke støttes av andre offentlige tilskuddsordninger.

Bruk følgende adresse for å registrere ferdigmeldingen:

<https://kefsysveiledere.oslo.kommune.no/veiledere/ferdigmelding/?sakId=0C19B8B9-77CD-49DD-884A-0649569E982B>

Krav til dokumentasjon i forbindelse med ferdigmeldingen:

Alle kostnader til tiltaket skal dokumenteres enten ved hjelp av kassekvittering eller ved hjelp av spesifisert faktura med tilhørende kvittering for betalt vare/tjeneste. Kostnader til tiltaket og varetype må fremgå av dokumentasjonen. Ved A-konto-fakturering eller henvisning til tilbud/kontrakt på faktura må spesifisering eller tilbud/kontrakt vedlegges. Ved ferdigmelding skal tiltaket dokumenteres med bilde av ny sykkelparkering.

Vedlegg 2	Klimaetaten Klima- og energifondet	Postadresse: Rådhuset, 0037 OSLO	Telefon: 21 80 21 80	Org.nr.: NO 876 819 902
	E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no Tilsagn - trygg sykkelparkering i borettslag og sameier.pdf			



Ved behov forbeholder vi oss retten til å etterspørre annen dokumentasjon.

Utbetaling:

- Utbetaling av tilskudd skjer når tiltakene er gjennomført og ferdigmeldingen er godkjent. Normal behandlingstid, fra en komplett ferdigmelding er mottatt, er ca 6 uker.
- Tilskuddet er beregnet ut fra gjeldende støttesatser og anslåtte kostnader oppgitt i søknaden. Dersom de virkelige kostnadene blir lavere kan bestemmelsen om maksimalt tilskudd slå inn og redusere tilskuddet til 20% av kostnaden for tiltaket.
- For å motta tilskudd ber vi om at du registrerer kontonummeret for utbetaling på Oslo kommunes nettsider: <https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/minside/minprofil>
- Merk at for sameier/borettslag må en som kan representere selskapet i Altinn (definert i Brønnøysundregistrene) logge på med eget personnummer og velge å representere organisasjonen i stedet for seg selv, og legge inn kontonummer for utbetaling.

Klagerett:

Tilsagnet regnes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dere har adgang til å klage over vedtaket til Oslo kommunes klagenemnd etter forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må utformes skriftlig med angivelse av hvilken endring dere ønsker i vedtaket. Klagen bør også begrunnes. Klagen må sendes til fondet@kli.oslo.kommune.no innen 3 uker fra dere har fått underretning om tilsagnet.

Bagatellmessig støtte:

Enøktstøtte gjennom Klima- og energifondet for denne saken er å anse som såkalt bagatellmessig støtte, som er et unntak fra det generelle forbudet mot offentlig støtte i EØS-avtalen.

Det rettslige grunnlaget for tildeling av bagatellmessig støtte er gitt i forskrift av 14. november 2008 nr. 1213 om gjennomføring av EØS-regler om unntak fra notifikasjonsplikt for enkelte former for offentlig støtte. Den nevnte forskriften gjennomfører Kommisjonsforordning (EU) nr. 1407/2013, publisert i EU-tidende den 24.12.2013(OJ L 352, 24.12.2013, s. 1-8).

For å kunne motta bagatellmessig støtte, kreves det at støttemottaker ikke har mottatt mer enn 200 000 euro over en periode på tre regnskaps år, jf. forordningens artikkel 3 annet punkt.

Dersom det er mottatt annen bagatellmessig støtte i inneværende eller de to foregående regnskapsårene, bes søker om å skriftlig gi tilbakemelding om dette, og opplyse om hvor mye som er mottatt. Søker bes også om å opplyse om eventuell annen offentlig støtte som er mottatt til det aktuelle prosjektet.

Ved å benytte seg av dette tilsagnet bekrefter søker at retningslinjene for mottak av bagatellmessig støtte er forstått og overholdes.

Ved spørsmål kan vi kontaktes på e-post fondet@kli.oslo.kommune.no eller per telefon 22 92 14 00.

Med vennlig hilsen

Vedlegg 2	Klimaetaten Klima- og energifondet	Postadresse: Rådhuset, 31 av 37 0037 OSLO	Telefon: 21 80 21 80	Org.nr.: NO 876 819 902
	E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no Tilsagn - trygg sykkelparkering i borettslag og sameier.pdf			



Bjørn Håverstad
Avdelingssjef Administrasjonsavdelingen
(signert elektronisk)

Maja Eliza Eilertsen
Saksbehandler
(signert elektronisk)

Vedlegg 2	Klimaetaten Klima- og energifondet	Postadresse: Rådhuset, 0037 OSLO	32 av 37	Telefon: 21 80 21 80	Org.nr.: NO 876 819 902	E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no
-----------	--	--	----------	----------------------	-------------------------	--

Tilsagn - trygg sykkelparkering i borettslag og sameier.pdf



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: 557 **Selskapsnavn:** Torvbakkgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Stein Jelstad, Obos foreslås som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Marit Skram og Thomas Olsen 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 112 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Petter Andresen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Synnev Høglund

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Eivind Aas

Hans P. Skolsegg

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Anne Mikkelsen

Johannes Raustøl

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Petter Andresen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Forslag om vurdering av nye vinduer 1

1. Det innhentes tilbud fra ulike tilbydere for å få kartlagt kostnad på bytte av alle vinduer i borettslaget. 2. Det undersøkes hvilke støtteordninger som borettslaget kan søke på, og få støtte fra. 3. Det utarbeides kalkyle for hvordan økonomien i borettslaget vil utvikle seg ved et eventuelt bytte som foreslått ovenfor. 4. Når resultatene foreligger innkalles det til et ekstraordinært årsmøte for beslutning om veien videre.

For

Mot

Sak 9 Forslag om vurdering av nye vinduer 2

1. Styret utarbeider forslag til hvilke vinduer og dører (design/farge) det skal byttes til når dette uansett i fremtiden skal byttes. 2. Styret utarbeider retningslinjer/modell som angir hvordan fellesgjelden skal fordeles mellom andelene dersom noen andelseiere ønsker å selv investere i nye vinduer før borettslaget event. vedtar slikt bytte på vegne av alle.

For

Mot

Sak 10 Vurdering av elektronisk låsesystem

Styret bes å innhente tilbud på digitalt låsesystem og legge fram forslag til beslutning på neste årsmøtet"

For

Mot

Sak 11 Oppgradering av utendørs belysning

Det foreslås at man vurderer å skifte lyskilder som tilhører fellesområdene (innganger, sykkelstativ) med sikte på å skifte lyskilder som ivaretar ovennevnte hensyn dersom det er kostnadmessig dekning for dette etter nærmere undersøkelser.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 12 Forslag om å etablere oppgangsansvarlige

Det etableres en ordning med oppgangsansvarlig. Ordningen skal gå på rundgang. Den oppgangsansvarlige skal organisere vedlikeholdstiltak i egen oppgang.

For

Mot

Sak 13 Ny sykkelparkering i bakgården

Styret gis mandat til å bygge ut eksisterende sykkelparkering foran oppgang 10.

For

Mot

Sak 14 Rapport om energisparetiltak

Tas til orientering

For

Mot

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
E-post: oef@obos.no

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