



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 736 454	5 929 831
Sum inntekter		5 736 454	5 929 831
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Annen driftskostnad		3 936 250	4 180 407
Sum kostnader		4 095 990	4 334 547
Driftsresultat		1 640 464	1 595 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 084	3 140
Sum finansinntekter		1 084	3 140
Annen finanskostnad		407 042	522 798
Sum finanskostnader		407 042	522 798
Netto finans		-405 958	-519 658
Ordinært resultat før skattekostnad		1 234 506	1 075 626
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 234 506	1 075 626
Årsresultat		1 234 506	1 075 626
Totalresultat		1 234 506	1 075 626
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 234 506	1 075 626
Sum overføringer og disponeringer		1 234 506	1 075 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 452 017	5 452 017
Sum varige driftsmidler		5 452 017	5 452 017
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 452 017	5 452 017
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	34 052
Andre fordringer		135 342	18 070
Sum fordringer		145 342	52 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 194	650 567
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 194	650 567
Sum omløpsmidler		1 147 536	702 688
SUM EIENDELER		6 599 553	6 154 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
Sum innskutt egenkapital		38 400	38 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 768 621	18 003 126
Sum opptjent egenkapital		-16 768 621	-18 003 126
Sum egenkapital		-16 730 221	-17 964 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 085 041	24 052 565
Sum annen langsiktig gjeld		23 085 041	24 052 565
Sum langsiktig gjeld		23 085 041	24 052 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 404	2 340
Leverandørgjeld		173 454	9 649
Annen kortsiktig gjeld		68 875	54 878
Sum kortsiktig gjeld		244 733	66 867
Sum gjeld		23 329 774	24 119 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 599 553	6 154 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336076

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
Forretningsadresse: 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 947 128 116
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 736 454	5 929 831
Sum inntekter		5 736 454	5 929 831
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	154 140
Annen driftskostnad		3 936 250	4 180 407
Sum kostnader		4 095 990	4 334 547
Driftsresultat		1 640 464	1 595 284
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 084	3 140
Sum finansinntekter		1 084	3 140
Annen finanskostnad		407 042	522 798
Sum finanskostnader		407 042	522 798
Netto finans		-405 958	-519 658
Ordinært resultat før skattekostnad		1 234 506	1 075 626
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 234 506	1 075 626
Årsresultat		1 234 506	1 075 626
Totalresultat		1 234 506	1 075 626
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 234 506	1 075 626
Sum overføringer og disponeringer		1 234 506	1 075 626



Organisasjonsnr: 947 128 116
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 452 017	5 452 017
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 452 017	5 452 017
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	34 052
Andre fordringer		135 342	18 070
Sum fordringer		145 342	52 122
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 194	650 567
Sum omløpsmidler		1 147 536	702 688
SUM EIENDELER		6 599 553	6 154 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
Sum innskutt egenkapital		38 400	38 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	16 768 621	18 003 126
Sum opptjent egenkapital	-16 768 621	-18 003 126
Sum egenkapital	-16 730 221	-17 964 726
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 085 041	24 052 565
Sum annen langsiktig gjeld	23 085 041	24 052 565
Sum langsiktig gjeld	23 085 041	24 052 565
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 404	2 340
Leverandørgjeld	173 454	9 649
Annen kortsiktig gjeld	68 875	54 878
Sum kortsiktig gjeld	244 733	66 867
Sum gjeld	23 329 774	24 119 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 599 553	6 154 705



Organisasjonsnr: 947 128 116
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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

Brl Torshov Kv.Xvi

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2022

Selskapsnummer: 1450





Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kv.Xvi

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 10:00 og lukker 12. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1450>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte 10. mai kl. 18

Vi arrangerer også et beboermøte i felleslokalet tirsdag 10. mai kl 18. Her blir det åpning for å stille spørsmål til styret og diskutere saker som angår oss alle.

Stemmeseddel

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post post@kvartal.no innen 12. mai kl. 10.00 for at din deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Bruke en tørkebod som sykkelparkering



- 6. Vedtektsendring
- 7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Torshov Kv.Xvi



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karl Nystøyl og Jenny Clarhäll er valgt.

Sak 3

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.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. Denne ligger da på samme nivå som de siste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 5

Bruke en tørkebod som sykkelparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å tilrettelegge for ekstra sykkelparkering i gården er et stadig tilbakevendende ønske fra flere beboere.

Styret ønsker derfor å pilotere å bruke tørkeboden nedigården som sykkelparkering i en sesong, og evaluere ordningen når vinteren kommer.

Tørkeboden nedigården ser ikke ut til å være like mye i bruk som oppigården, samtidig som at tørkeboden oppigården har potensiale for bedre utnyttelse.

Siden dette dreier seg om fellesgodene våre, ønsker vi tilbakemelding fra beboere før vi iversetter denne piloten.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å gjennomføre piloten.

Sak 6

Vedtektssendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret mener at dagens vedtekter ikke tar hensyn til fellesskapets interesser ved sammenslåing av leiligheter der borettslaget har en eksisterende avtale med bindingstid.

Det konkrete eksempelet som har utløst dette nå er internett. Vedtektene legger ikke opp til at vi kan avkreve doble kostnader på "flate" utgifter som faktureres per andel. Resultatet er at dette nå må dekkes av fellesskapet.

For å være i forkant av eventuelle nye tjenester, og for å kunne fakturere dobbelt i fremtiden i tilfeller der vi er bundet til en eksisterende avtale, foreslår styret en presisering under 11-1 til dagens vedtekter. I dag lyder denne:

"(1) Ved sammenslåing av leiligheter og ved utbygging til kjeller/loft skal inntektsgrunnlaget for borettslaget ikke svekkes."

Styret mener følgende presisering bør inn:

"Der borettslaget har eksisterende avtaler med bindingstid, vil kostnadene måtte dekkes av andelseier av sammenslåtte leiligheter frem til avtalen utløper."

I praksis vil dette kun gjelde for sammenslåinger av andeler i fremtiden. Forslaget er ikke ment å ha tilbakevirkende kraft.

Forslag til vedtak

Vedtektssendringen godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder som ikke er på valg:

Siri Wendelborg Erika Nissens gate 14

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marit Moi Agathe Grøndahls gate 16

Carl-Otto Samuelson Erika Nissens gate 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:



Anne Linn Kumano-Ensby Agathe Grøndahls gate 16

Henrik Vikøren Åsengata 17

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jeff Forbes Erika Nissens gate 2

2. Øivind Gustav Rannestad Åsengata 21 B

3. Ragnhild Spilker Lilleborggata 3

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Nora Markali Agathe Grøndahls gate 22

Siw Bente Ellefsen Åsengata 17

Bjørn Olav Bjørnsen Agathe Grøndahls gate 22

I valgkomiteen for Brl Torshov Kv.Xvi

29.03.2022

Siw Bente Ellefsen, Nora Markali, Kim Andre Tallerås

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl-Otto Samuelsen
- Marit Moi

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeff Forbes
- Øivind Gustav Rannestad



- Ragnhild Spilker

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Bjørn Olav Bjørnsen
- Nora Markali
- Siw Bente Ellefsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Wendelborg	Erika Nissens Gate 14
Styremedlem	Camilla B. Antonsen	Erika Nissens Gate 8
Styremedlem	Bjørn Olav Bjørnsen	Agathe Grøndahls Gate 22
Styremedlem	Anne Linn Kumano-Ensby	Agathe Grøndahls Gate 16
Styremedlem	Henrik Vikøren	Åsengata 17
Varamedlem	Christopher Millar	Erika Nissens Gate 2
Varamedlem	Øyvind Gustav Rannestad	Åsengata 21 B
Varamedlem	Ragnhild Spilker	Lilleborggata 3

Valgkomiteen

Siv Bente Ellefsen	Åsengata 17
Nora Markali	Agathe Grøndahls Gate 22
Kim Andre Tallerås	Lilleborggata 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kv.Xvi

Borettslaget består av 132 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brl Torshov Kv.Xvi er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947128116, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Agathe Grøndahls Gate 16
Agathe Grøndahls Gate 18
Agathe Grøndahls Gate 20
Agathe Grøndahls Gate 22
Lilleborggt 1, 3, 5, 7
Erika Nissens Gate 2, 4, 6
Erika Nissens Gate 8, 10
Erika Nissens Gate 12, 14
Åsengata 17, 19, 21

Gårds- og bruksnummer : 224 / 10, 11, 12, 128, 130, 132, 134,136, 138, 140, 270, 272, 274, 276, 42, 45, 48, 8 og 9

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

Brl Torshov Kv.Xvi har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har i driftsåret hatt 9 protokollerte møter (fra mai 2021 - mars 2022), og antall registrerte saker har vært likt som tidligere år (rundt 100 saker ila styreåret). Det har blitt håndtert 15 salg/kjøp eller overdragelser av andeler. 1 varamedlem har vært fast møtende på styrets møter.

Styret har i beretningen lagt vekt på å formidle de viktigste sakene.

Borettslagets økonomi

Økonomien er å anse som tilfredsstillende. Det aller meste av de midlene som andelseierne betaler inn forsvinner ut til faste poster. Generelt sett har vi rundt 1 million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger.

I styreåret 2021/22 har nedgravde søppelcontainere vært det store prosjektet. Fordi dette ikke lot seg realisere som planlagt høsten 2021, har borettslaget mer disponible midler enn vanlig ved årsskiftet. Kr 750 000 av disse er fremdeles tiltenkt dette prosjektet dersom det lar seg realisere.

Styret har hatt en større gjennomgang av husleier, der ti andeler har fått oppjustert sine husleier. Årsaken til feil i husleier skyldes at disse ikke har vært justert der opprinnelig utbygger har solgt sine andeler, i henhold til reglene om utbygging av loft- og kjellerutbygginger. Denne justeringen vil tilføre borettslaget cirka kr 80 000 ekstra midler i året, og er årsaken til at det ikke ble vedtatt noen husleieøkning for inneværende år. Styret vil fortsette arbeidet med husleier i neste periode.

Borettslaget har hatt usedvanlig høye containerutgifter i 2021, som skyldes at vi bestilte containere for spesialavfall til begge dugnadene. Oslo kommune besørget containere for spesialavfall til vårdugnad 2022, og styret vil bestrebe å få en tilsvarende løsning til vårdugnad 2023.

Brannsikring / HMS

Styret har gjennomført en kontroll av andelseieres brannslukningsapparater i 2021. Neste kontroll skjer om fem år. Det viser seg å være en utfordring at andelseiere tar med seg borettslagets brannslukningsapparater ved flytting. Styret minner om at brannslukningsapparater tilhører borettslaget og skal ikke bli med videre på flyttelasset. En tilbakevendende sak fra BRE er lagring av brennbare gjenstander i fellesarealer. Vi ber beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømning av kjellere på de siste dugnadene, og i neste periode vil vi ta en gjennomgang av loftsarealene. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

Borettslaget har ikke hatt noen pipebrann i den siste perioden. For å fortsatt forhindre pipebrann, ber styret alle andelseiere om å forsikre seg om at ved som brukes til fyring er tørr og at eldre ildsteder byttes til moderne, rentbrennende ildsted. Andelseiere forplikter seg til å benytte sertifiserte montører ved bytte av vedovner.

Elvia har gjennomført stikkprøver av det elektriske anlegget i flere oppganger i borettslaget. Avdekkede avvik følges opp av styret.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett har vært benyttet eller vurdert benyttet på flere leiligheter i 2021/22. Styret mener derfor at forkjøpsretten bør videreføres, som en mulighet for gårdens beboere til å skaffe seg ny bolig i gården når behovet endrer seg.

Avfallshåndtering



Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår. Fellesskapet skal ikke betale for andres latskap.

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

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

Vask av oppganger

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

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

Vaktmesterordning

Vi bruker fortsatt Vaktmester Andersen som leverandør av vaktmestertjenester. Vi er veldig fornøyd med den vaktmester vi har i dag, både han og firmaet leverer gode tjenester i henhold til frekvensplanen vi har.

Digital kommunikasjon med styret

Vibbo har erstattet borettslagets nettsider (www.kvartal16.no) som primærkanal fra styret til beboere. Vibbo er en løsning levert av OBOS som tilrettelegger for enkelt vedlikehold av tematiske sider. Styret har også mulighet til å fordele hovedansvar seg imellom som følger den tematiske inndelingen, noe som forenkler kommunikasjon med beboere og delegering av oppgaver betraktelig.

Styret ber alle andelseiere om å registrere og vedlikeholde egen kontaktinformasjon på Vibbo for å sikre god informasjonsflyt i gården vår. Hvis vi har epost til alle, slipper vi å betale ekstraomkostninger for SMS. Det er også mulig å laste ned Vibbo som en egen app.

Borettslagets domene (www.kvartal16.no) er planlagt å peke på en åpen side på Vibbo slik at vi får ut nødvendig informasjon til eksterne, men det aller meste av innholdet er forbeholdt beboere i gården.

Vurder å sende melding via Vibbo før dere benytter dere av e-post. Styrets e-post post@kvartal.no vil fortsatt være i bruk, både til eksternt bruk, og der andelseiere har behov for å sende vedlegg til styret.

Facebookgruppa for Kvartal 16 er stadig i bruk til små og store spørsmål og initiativer beboerne imellom. Adressen er www.facebook.com/groups/Kvartal16/. Styret gjør imidlertid oppmerksom på at henvendelser til styret gjøres via Vibbo eller via epost.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2021 hadde bra oppmøte. Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Vi ser imidlertid at det er de samme som ofte deltar på dugnadene, og det er ikke nødvendigvis de som bruker bakgården mest som deltar mest. Så vi håper flere vil delta i tiden fremover, slik at alle bidrar til at gården er et



hyggelig sted å være. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement.

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

Hagegruppe

Formålet med hagegruppen er å sikre engasjement og ivaretagelse av vårt utemiljø. Fra i fjor leder Sofia Østerhus hagegruppen.

Vi oppfordrer andelseierne til å engasjere seg, det er flere muligheter til å få gjort ting i borettslaget enn det de fleste aner. Ethvert slikt engasjement betyr mye for bomiljøet. Styret setter pris på at det ellers er mange som er engasjert i utemiljøet vårt.

Sommerfest og andre fester

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

Det ble også arrangert Halloweenfest på kvartalsbeboeres initiativ. Styret er glade for slike initiativ. Her er det også rom for nye forslag. Første søndag i advent var det tenning av felles juletre.

Felleslokalet i Lilleborggata 5

Felleslokalet hadde begrenset bruk store deler av 2020, og i perioder i 2021, på grunn av pandemien. I 2021 ble det totalt brukt til rundt 90 arrangementer og overnattinger, og genererte omtrent 32.000 kroner.

På Vibbo er det lagt ut en kalender til felleslokalet som åpner for selvbetjening for beboere i gården. Eksterne må fremdeles henvende seg til driftsgruppen via e-post. Det er fremdeles kun lov å booke felleslokalet tre måneder frem i tid. Bookinger langt frem i tid vil bli avvist.

Bredbåndstilbudet

Alle andelene har internett levert av Lynet. Styret opplever at nettet har vært stabilt og ikke lidd under samme utfordringer som det gjorde første året av pandemien og med mange på hjemmekontor. Der beboere mener ikke de får den kvaliteten eller stabiliteten de skal ha, er det viktig at de først kontakter Lynet kundeservice for feilsøk.

Kjøring og parkering i gårdsrommet

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

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

Skadedyr

Året har vært preget av en del skadedyr. Først ble det avdekket sjeggkre/sølvkre i AG18 og 20, og senere dukket det opp rotter i kjelleren i AG22. Styret oppfordrer beboere til å fortsette å melde ifra umiddelbart når dere oppdager skadedyr, slik at vi får håndtert det fortløpende.



Styret ønsker også å minne beboere om at skadedyr ofte kan bli med i pappen ved netthandel fra utlandet. Dersom det er praktisk mulig, bør beboere pakke ut og kvitte seg med papp før det kommer inn i oppganger og leilighetene.

Større vedlikehold og rehabilitering

Det store prosjektet for 2021/2022 har vært prosjektet med å forsøke å få etablert nedgravde søppelcontainere utenfor gården. Hvorvidt dette lar seg realisere, er i skrivende stund usikkert.

Styrets plan for videre aktiviteter

Styret vil også i 2022/2023 legge vekt på kostnadskontroll, men anser det som sannsynlig at det kan komme en husleiejustering i 2023.

Siden alle branntiltakene er fullført, er det styrets ønske å få laget en vedlikeholdsplan som kan sette retning for dette og kommende styrers arbeid fremover. Ambisjonen er å komme dit at vi har en solid plan for vedlikehold, fremfor å benytte fellesskapets midler på reparasjon for skader etter at de har oppstått.

Et eksempel som styret vil måtte se på er taket. Vi gjennomførte sjekk av takstein i 2020, men taket vårt ble sist rehabilitert i 1980. Forsikringen dekker kun tak som er rehabilitert de siste 40 årene. Om jobben som ble gjort i 2020, regnes som godt nok for forsikringen, vet vi i skrivende stund ikke. Det vil derfor være kritisk at styret får fagmenn til å vurdere og dokumentere tilstanden på taket i gården.

En god vedlikeholdsplan vil inkludere det å ruste gården for et klima i endring. Styret vil ha fokus på forebyggende tiltak, herunder jevnlig rens av alle nedløp på innsiden av gården. Arbeidet med rehabilitering av vann- og avløpsrør mot gate vil også inngå som en del av dette arbeidet.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 736 454.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte inntekter fra utleie av inntekter, forkjøpsrett og avregning strømforbruk fra tidligere leietaker.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 095 990.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 234 506 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 902 803 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 750 000 til større vedlikehold som omfatter nedgraving av søppelcontainere.

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 økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 46 994. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kv.Xvi.

Lån

Brl Torshov Kv.Xvi har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Xvi

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv Xvi.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VG68H-5ZJKB-8Y3EW-JCVBG-HW3K4-8K35Q



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		635 822	76 448	635 822	902 803
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 234 506	1 075 626	277 760	407 760
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	24 527 347	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-967 524	-25 043 600	-962 000	-968 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		266 982	559 373	-684 240	-560 240
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		902 803	635 821	-48 418	342 563
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 147 536	702 688		
Kortsiktig gjeld		-244 733	-66 867		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		902 803	635 821		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 617 480	5 301 882	5 410 000	5 545 000
Andre inntekter	3	118 974	627 949	100 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 736 454	5 929 831	5 510 000	5 645 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-14 140	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-14 006	-13 673	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-220 648	-214 535	-222 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-17 018	-171 081	-150 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-247 265	-759 233	-1 265 000	-1 175 000
Forsikringer		-479 982	-453 058	-499 000	-504 000
Festeavgift		-246 252	-235 856	-236 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-1 304 217	-1 236 283	-1 130 000	-1 204 000
Energi/fyring		-239 973	-159 981	-180 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-294 276	-294 276	-305 000	-295 000
Andre driftskostnader	10	-872 612	-642 431	-650 500	-697 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 095 990	-4 334 547	-4 811 240	-4 806 240
DRIFTSRESULTAT		1 640 464	1 595 284	698 760	838 760
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 084	3 140	0	0
Finanskostnader	12	-407 042	-522 798	-421 000	-431 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-405 958	-519 658	-421 000	-431 000
ÅRSRESULTAT		1 234 506	1 075 626	277 760	407 760
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 234 506	1 075 626		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 452 017	5 452 017
SUM ANLEGGSMIDLER		5 452 017	5 452 017
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 589	10 357
Kundefordringer		10 000	34 052
Forskuddsbetalte kostnader		131 753	0
Andre kortsiktige fordringer		0	7 713
Driftskonto OBOS-banken		1 000 895	649 271
Sparekonto OBOS-banken		1 299	1 296
SUM OMLØPSMIDLER		1 147 536	702 688
SUM EIENDELER		6 599 553	6 154 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		38 400	38 400
Udekket tap	14	-16 768 621	-18 003 126
SUM EGENKAPITAL		-16 730 221	-17 964 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 085 041	24 052 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 085 041	24 052 565
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 875	38 793
Leverandørgjeld		173 454	9 649
Påløpte renter		2 404	2 340
Annen kortsiktig gjeld		0	16 085
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 733	66 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 599 553	6 154 705
Pantstillelse		56 900 000	56 900 000



13

Brl Torshov Kv.Xvi

Garantiansvar 0 0

Oslo, 19.04.2022

Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg /S/ Camilla B. Antonsen /S/ Bjørn Olav Bjørnsen /S/

Anne Linn Kumano-ensby /S/ Henrik Vikøren /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Husleie boligselskap	4 960 231
Internett	292 128
Eiendomsskatt	133 208
Felleskostnader	120 000
Leie	117 852
Forretningslokale	106 000
OBOS-Nøkkel	12 240



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**5 741 659****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-120 000
Forretningslokale	-4 000
Internett	-179

**SUM INNKREVDE
FELLESKOSTNADER****5 617 480****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	8 000
Bolig, forkjøpsrett	71 940
Regnskapskorrigeringer	71
Nettinnbetalinger	6 300
Avregning strøm Urba AS	10 862
Utleie	21 801

SUM ANDRE INNTEKTER**118 974****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER**-19 740**

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 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 946
Andre konsulentonorarer	-322

SUM**KONSULENTHONORAR****-17 018****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 091
-----------------------------	---------



Drift/vedlikehold VVS	-6 947
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 976
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 296
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-247 265

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-133 267
Vann- og avløpsavgift	-690 065
Feieavgift	-29 925
Renovasjonsavgift	-450 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 304 217

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-80 441
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 132
Driftsmateriell	-3 128
Lyspærer og sikringer	-10 956
Vaktmestertjenester	-452 179
Renhold ved firmaer	-205 617
Snørydding	-595
Andre fremmede tjenester	-71 315
Trykksaker	-578
Andre kontorkostnader	-2 345
Porto	-2 629
Bank- og kortgebyr	-4 907
Velferdskostnader	-36 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-872 612

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 081
SUM FINANSINNTEKTER	1 084

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-406 756
Renter på leverandørgjeld	-286
SUM FINANSKOSTNADER	-407 042

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

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
SUM BYGNINGER	5 452 017

Gnr.224/bnr.8 M. flere

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

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

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

**OVERSIKT OVER
LEILIGHETSTYPER**

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-24 527 347
Nedbetalt tidligere	474 782
Nedbetalt i år	967 524
	-23 085 041
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 085 041



Annen informasjon om borettslaget

Styret

For ytterligere informasjon om styret og styrets arbeid se borettslagets hjemmeside: <http://www.kvartal16.no/>.

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.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold i borettslaget i henhold stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sandakerveien 16 og er åpent hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 46 1 78 301 eller 464 11 614, e-post post@vaktmesterandersen.no. Borettslagets primærkontakt er Ronny Gilstad, ronny@vaktmesterandersen.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt

Nøkler files opp av den enkelte andelseier. I tillegg er nå Obos valgt som leverandør av digitale nøkler til alle oppganger. Det understrekes at oppganger har felles nøkler, men at hver beboers inngangsdører og dører til kjeller og loft har sikkerhet tilsvarende ytterdøren i en enebolig.

Skilt til ringeklokke bestilles med jevne mellomrom av styret etter at den enkelte beboer tatt kontakt med styret. Dette vil da belastes den enkelte beboer.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22 og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Internett

Lynet Internett AS er fra og med 1. mai 2018 leverandør av internett til borettslaget. Det foreligger ingen planer om en kollektiv avtale for TV, men dette kan bestilles av den enkelte beboer. Ingen må gjøre inngrep i internett-anlegget. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1457710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til



forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet..

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

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.

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..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Brannvarslingssystem	
2016 - 2016	Rehabilitering nedre del av fasade	
2016 - 2017	Oppussing av felleslokale	Lilleborggata 5
2015 - 2016	Nye vann- og kloakkledninger i bakken	Erika Nissens gate 4 og 10
2015 - 2016	Spyling og kartlegging nedløp takrenner	
2015 - 2016	Soilrør videoinspisert	Fra stakelummer til gate.
2015 - 2016	Reperasjonen av takrenner	Noen takrenner er reparert.
2012 - 2012	Rehabilitering av piper	Rehabiliteringen har omfattet riving og oppbygging av alle piper over tak, glidestøp og trekking av stålforinger. OBOS Prosjekt har vært engasjert som prosjektleder.



2012 - 2012	Oppussing av fellesvaskeriene	Vaskeriene i Erika Nissens gate 12 og Agathe Grøndahls gate 22. Nye Miele vaskemaskiner og tørketromler.
2012 - 2013	Oppgradering uteareal	Vognskur, redskapsbod, sitteplass/grillplass, beplantning, tørkebåser, sykkelparkering.
2011 - 2011	Oppussing av oppgangene	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 9.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>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 protokollvitner</p> <p>Karl Nystøyl og Jenny Clarhäll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

- For
 Mot

Sak 5 Bruke en tørkebod som sykkelparkering

Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å gjennomføre piloten.

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Vedtektsendringen godkjennes.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Carl-Otto Samuelsen
 Marit Moi

Varamedlem (3 skal velges)

- Jeff Forbes
 Øivind Gustav Rannestad
 Ragnhild Spilker

Medlem valgkomite (3 skal velges)

- Bjørn Olav Bjørnsen
 Nora Markali
 Siw Bente Ellefsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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