



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 575 150	2 391 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 575 150</b>	<b>2 391 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 300	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 105 146	2 075 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 021</b>	<b>2 209 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>340 129</b>	<b>182 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		673	303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>673</b>	<b>303</b>
Annen finanskostnad		3 000	3 259
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 000</b>	<b>3 259</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 327</b>	<b>-2 956</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		337 802	179 820
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		274 057	293 632
Sum varige driftsmidler		274 057	293 632
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		274 057	293 632
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 145	170 287
Sum fordringer		85 145	170 287
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 218	333 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 218	333 929
Sum omløpsmidler		629 363	504 215
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>903 420</b>	<b>797 847</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		800 440	462 638
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>800 440</b>	<b>462 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>800 440</b>	<b>462 638</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		92 848	312 978
Annen kortsiktig gjeld		10 132	22 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 980</b>	<b>335 209</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 980</b>	<b>335 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>903 420</b>	<b>797 847</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543371

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 438 183  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 913 438 183  
TORSHOVDALEN II SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 575 150	2 391 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 575 150</b>	<b>2 391 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 300	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 105 146	2 075 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 021</b>	<b>2 209 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>340 129</b>	<b>182 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		673	303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>673</b>	<b>303</b>
Annen finanskostnad		3 000	3 259
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 000</b>	<b>3 259</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 327</b>	<b>-2 956</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		337 802	179 820
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>



Organisasjonsnr: 913 438 183  
TORSHOVDALEN II SAMEIE

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 274 057 293 632  
Sum varige driftsmidler 274 057 293 632

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 274 057 293 632

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 85 145 170 287  
Sum fordringer 85 145 170 287

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 544 218 333 929  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 544 218 333 929

Sum omløpsmidler 629 363 504 215

**SUM EIENDELER** 903 420 797 847

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

**Opptjent egenkapital**



Annen egenkapital	800 440	462 638
Sum opptjent egenkapital	800 440	462 638
<b>Sum egenkapital</b>	<b>800 440</b>	<b>462 638</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	92 848	312 978
Annen kortsiktig gjeld	10 132	22 231
Sum kortsiktig gjeld	102 980	335 209
<b>Sum gjeld</b>	<b>102 980</b>	<b>335 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>903 420</b>	<b>797 847</b>



Organisasjonsnr: 913 438 183  
TORSHOVDALEN II SAMEIE

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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Torshovdalen II Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 10. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Torshovdalen II Sameie. Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7397>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Torshovdalen II Sameie**

Anders Ødegård

Peter Andreas Blom

Frank Aage Fjellbekk

Vilde Kvalheim Heggdal



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

**Vedlegg**

1.7397 Torshovdalen 2 sameie.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Ødegård	Hans Nielsen Hauges Gt 39E
Styremedlem	Peter Andreas Blom	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Maren Brandvold	Hans Nielsen Hauges Gt 39C
Varamedlem	Vilde Kvalheim Heggdal	Hans Nielsen Hauges Gt 39A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Torshovdalen II Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Torshovdalen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913438183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nielsen Hauges Gt 39

Gårds- og bruksnummer:

79 124

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshovdalen II Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret hadde i 2020 opprinnelig 4 medlemmer og 1 varamedlem. Etter flytting består styret nå av 3 medlemmer og ett varamedlem. Styret har foruten 4 formelle møter i 2020 hatt utstrakt kontakt om løpende saker, samt kontakt med styret i Torshovdalen I Sameie.

Styret har i løpet av året gjennomgått sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og oppdatert HMS rutineene (Helse, miljø og sikkerhet). Det innebærer at styrets digitale arkiv er oppgradert, servicerutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner er gjennomgått og fulgt opp. Dette har avdekket noen feil og mangler som er rettet opp. Det er utført vedlikeholdsarbeider på varme- og ventilasjonsanlegget. Det har vært utført en del arbeid på heisene siste år. Bl.a. har begge heiser fått ny bærewire til redusert pris etter forhandlinger.

Flere av de gjeldende serviceavtalene er utvidet og enkelte nye avtaler er inngått. Dette gjelder bl.a. brannverninstallasjoner, felles elektriske installasjoner og datastyringen av varme- og ventilasjonsanlegg.

I samarbeid med T I har vi i 2020 fått en ny felles vaktmestertjeneste (Rene Bygårder AS) og vasketjeneste (Rene trapper AS). I samarbeid med T I legges det også opp til en utvidelse av vedlikeholdsavtalen for sprinkleranlegget og en oppgradering av avtalen for stell og vedlikehold av hageanleggene i 2021.

Sameiets økonomi anses som god. Sameiet har ikke lån. Det legges opp egenkapital for å møte fremtidige vedlikeholdsutgifter. Disse forventes å øke fremover på grunn av mer omfattende serviceavtaler og behov for ytre vedlikehold av fasader, m.v. som vil komme etter hvert. Som i flere tidligere år er husleien justert litt opp i 2020.

T I og T II samarbeider i velferdskomiteen. Det har blitt arrangert koronavennlig påskerebus, påskebibliotek og 17. mai feiring i 2020. Det er også besørget oppgradering av sykkelstativene i sykkelboden i underetasjen til nr. 37 A som benyttes av begge sameier. Nye medlemmer ønskes velkommen i komiteen. Sosiale sammenkomster forøvrig har vært begrenset pga korona. Det har ikke vært arrangert sommerfest eller avholdt felles sammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen.

Styret vurderer installering av utstyr for rens av rørene i gulvvarmeanlegget, og tar sikte på å komme tilbake til dette i 2021 i lys av de tilbakemeldinger vi får om anleggets fungering. Styret har foreløpig valgt ikke å prioritere en ordning for avlesning av varmemeforbruk i den enkelte leilighet. Kostnadene ved installering, drift og administrasjon vil bli forholdsvis høye.

Samarbeidet med Folkehelseinstituttet om bekjempelse av skjeggkre er avsluttet i 2020 med vellykket resultat. Et eget firma bekjemper skadedyr som rotter. Rapportene derfra har vist lav aktivitet. Styret har deltatt i et støyprosjekt. Innspillene fra prosjektet har vært til behandling i bystyret som ga gode politiske signaler.

Det har vært noen unødige utgifter på grunn av uforsiktig bruk av dører i sameiet. Heisdører og andre dører med automatisk dørpumpe må ikke sperres. Se nærmere Vibbo om hvordan man går frem ved flytting el.l. Utgiftene ved hærverk / innbrudd har vært små i 2020 etter at det tidligere har vært investert i sikkerhetstiltak.



Styret anbefaler beboerne å gå gjennom nyheter og annen informasjon som oppdateres på vår side hos OBOS, Vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app. Via Vibbo sendes det ut e-poster fra styret og beboerne kan sende meldinger til styret. Vi minner også om facebook-siden «Torshovdalen – vi som bor her» som administreres sammen med TI.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 575 080 og er i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 235 021.

### Resultat

Årets resultat på kr 337 802 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 526 383.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 290 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 100 547. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovdalen II Sameie.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,20 % p.a

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Torshovdalen II Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovdalen II Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 sameiets 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**TORSHOVDALEN II SAMEIE**  
**ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019 -	Budsjett 2020 -	Budsjett 2021 -
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 575 080	2 388 870	2 575 000	2 657 000
Andre inntekter	3	70	3 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 575 150</b>	<b>2 391 870</b>	<b>2 575 000</b>	<b>2 657 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 300	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-19 575	-19 575	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 524	-9 126	-9 200	-9 200
Forretningsførerhonorar		-104 960	-102 003	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-8 164	-6 020	-7 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-259 734	-187 599	-237 000	-290 000
Forsikringer		-95 131	-85 860	-92 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-246 028	-193 441	-400 000	-412 650
Kostnader sameie		-510 404	-389 960	0	-350 000
Energi/fyring	10	-400 533	-639 150	-605 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 940	-245 549	-270 000	-265 000
Andre driftskostnader	11	-215 729	-216 711	-432 000	-359 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 235 021</b>	<b>-2 209 094</b>	<b>-2 291 300</b>	<b>-2 545 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>340 129</b>	<b>182 776</b>	<b>283 700</b>	<b>111 050</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	673	303	0	0
Finanskostnader	13	-3 000	-3 259	-2 500	-2 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 327</b>	<b>-2 956</b>	<b>-2 500</b>	<b>-2 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>337 802</b>	<b>179 820</b>	<b>281 200</b>	<b>108 550</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		337 802	179 820		



**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	274 057	293 632
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>274 057</b>	<b>293 632</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 906	140
Forskuddsbetalte kostnader		82 239	170 147
Driftskonto OBOS-banken		294 167	333 923
Sparekonto OBOS-banken		250 051	6
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>629 363</b>	<b>504 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>903 420</b>	<b>797 847</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		800 440	462 638
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>800 440</b>	<b>462 638</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 202	22 231
Leverandørgjeld		92 848	312 978
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	-70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 980</b>	<b>335 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>903 420</b>	<b>797 847</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2021  
Styret i Torshovdalen II Sameie

Anders Ødegård

Peter Andreas Blom

Maren Brandvold

Vilde Kvalheim Heggdal

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 546 392
Energi	666 156
TV/bredbånd	269 496
Felleskostnader næring	93 036
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 575 080</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 300</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 524.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 164

**SUM KONSULENTHONORAR -8 164**

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

Drift/vedlikehold bygninger -14 927

Drift/vedlikehold VVS -17 698

Drift/vedlikehold elektro -14 394

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -34 160

Drift/vedlikehold heisanlegg -89 223

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -83 332

Egenandel forsikring -6 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -259 734**

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

Vann- og avløpsavgift -246 028

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -246 028**

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -65 197

Fjernvarme -335 336

**SUM ENERGI / FYRING -400 533**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -18 039

Diverse leiekostnader/leasing -4 296

Lyspærer og sikringer -4 888

Vaktmestertjenester -67 773

Renhold ved firmaer -110 218

Gressklipping -3 437

Andre fremmede tjenester -314

Trykksaker -1 288

Andre kontorkostnader -120

Porto -1 812

Bank- og kortgebyr -3 126



Velferdskostnader	-419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-215 729</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	463
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>673</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 000</b>

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

Garasjeanlegg	
Tilgang 2015	371 932
Avskrevet tidligere	-78 300
Avskrevet i år	-19 575
	274 057
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>274 057</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-19 575</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6626870. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### Energimerking

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



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Karine Reid Kvernhaug er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Peter Andreas Blom**

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

**Per Øyvind Voie**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Maren Brandvoll**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anders Ødegård**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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