



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 584 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TORSHOVBGATEN 15
Forretningsadresse: 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 558 645	4 992 310
Sum inntekter		5 558 645	4 992 310
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 198	84 548
Annen driftskostnad		7 600 211	3 074 191
Sum kostnader		7 896 199	3 375 529
Driftsresultat		-2 337 554	1 616 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 543	79 674
Sum finansinntekter		72 543	79 674
Annen finanskostnad		298 753	280 896
Sum finanskostnader		298 753	280 896
Netto finans		-226 210	-201 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 563 764	1 415 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 563 764	1 415 559
Årsresultat		-2 563 764	1 415 559
Totalresultat		-2 563 764	1 415 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 563 764	1 415 559
Sum overføringer og disponeringer		-2 563 764	1 415 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 804 944	17 804 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		245 200	324 398
Sum varige driftsmidler		18 050 144	18 129 342
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 050 144	18 129 342
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		293 139	766 335
Sum fordringer		303 233	766 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 251 274	3 267 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 251 274	3 267 826
Sum omløpsmidler		4 554 507	4 034 161
SUM EIENDELER		22 604 652	22 163 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 736 323	13 300 087
Sum opptjent egenkapital		10 736 323	13 300 087
Sum egenkapital		10 846 323	13 410 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 272 964	7 683 424
Øvrig langsiktig gjeld		224 400	224 400
Sum annen langsiktig gjeld		11 497 364	7 907 824
Sum langsiktig gjeld		11 497 364	7 907 824
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 663	1 600
Leverandørgjeld		80 102	786 218
Annen kortsiktig gjeld		179 199	57 774
Sum kortsiktig gjeld		260 965	845 592
Sum gjeld		11 758 329	8 753 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 604 652	22 163 503



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672680

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 584 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TORSHOVGATEN 15
Forretningsadresse: 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 558 645	4 992 310
Sum inntekter		5 558 645	4 992 310
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		79 198	84 548
Annen driftskostnad		7 600 211	3 074 191
Sum kostnader		7 896 199	3 375 529
Driftsresultat		-2 337 554	1 616 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 543	79 674
Sum finansinntekter		72 543	79 674
Annen finanskostnad		298 753	280 896
Sum finanskostnader		298 753	280 896
Netto finans		-226 210	-201 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 563 764	1 415 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 563 764	1 415 559
Årsresultat		-2 563 764	1 415 559
Totalresultat		-2 563 764	1 415 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 563 764	1 415 559
Sum overføringer og disponeringer		-2 563 764	1 415 559



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 804 944	17 804 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		245 200	324 398
Sum varige driftsmidler		18 050 144	18 129 342
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 050 144	18 129 342
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		293 139	766 335
Sum fordringer		303 233	766 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 251 274	3 267 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 251 274	3 267 826
Sum omløpsmidler		4 554 507	4 034 161
SUM EIENDELER		22 604 652	22 163 503
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 736 323	13 300 087
Sum opptjent egenkapital	10 736 323	13 300 087
Sum egenkapital	10 846 323	13 410 087
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 272 964	7 683 424
Øvrig langsiktig gjeld	224 400	224 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 497 364	7 907 824
Sum langsiktig gjeld	11 497 364	7 907 824
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 663	1 600
Leverandørgjeld	80 102	786 218
Annen kortsiktig gjeld	179 199	57 774
Sum kortsiktig gjeld	260 965	845 592
Sum gjeld	11 758 329	8 753 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 604 652	22 163 503



Organisasjonsnr: 821 584 752
AS TORSHOVGATEN 15

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. **SKATTETREKKS KONTO** 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



Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Torshovgata 15 AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 16.06 kl 0900
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er fredag 18.06.2021 kl 1500.
- Det vil bli gjennomført et informasjons møte 16.06. kl 1800 på Teams. Til det møtet vil det bli sendt ut en epost med lenke for å delta på møtet.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel bakerst i heftet til styret innen årsmøtet avsluttes.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode	
Leder	Bjarne Lutnæs Olafsen	2020-2021	Torshovgata 15 G
Styremedlem	Bjørn Arve Kjelsnes	2019-2021	Torshovgata 15 A
Styremedlem	Mette So Yun Sørensen	2020-2022	Torshovgata 15 D
Styremedlem	Knut Tronstad	2020-2021	Torshovgata 15 F
Varamedlem	Christine Aronsen	2020-2021	Torshovgata 15 B
Varamedlem	Teuta Konjuhi	2020-2021	Torshovgata 15 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Torshovgata 15 AS

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter knyttet til aksjer.

Torshovgata 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821584752, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Torshovgata 15 A-H

Gårds- og bruksnummer :
225 300

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Torshovgata 15 AS 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.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har hatt åtte styremøter i perioden juni 2020 til juni 2021.

1.1 Utskiftning av rør i kjeller og branndører.

Det ble vår og sommer 2020 utført arbeid med utskifting av alle rør i kjelleren; varmtvann, kaldtvann og fjernvarme. Det ble også skiftet rør i festetomten, slik at hele systemet vårt nå er oppdatert. Det ble funnet asbest rundt de gamle rørene, så før arbeidet startet ble det utført asbestsanering.

Alle branndørene i kjeller og på loft er nå byttet ut til gjeldende standard. Dette ble både en estetisk, men i hovedsak et viktig sikkerhetsmessig vedlikeholdsarbeid.

I forbindelse med dette arbeidet ble alle lys i kjelleren byttet ut med automatiske lamper. Disse gir både bedre lys og sparer også oss for en del strømutfgifter.

I etterkant av arbeidene har det vært noe problemer med varmen hos enkelte. Vi var i vinter inne i en lang kuldeperiode, som gjorde at anlegget vårt virkelig fikk testet seg. Styret har gjort mye for å forsøke å rette feilen og håper det skal fungere godt til neste fyringssesong.

1.2 Inngangsdører.

Utskifting av inngangsdører var opsjon i det store prosjektet i 2020, men ble ikke gjennomført i den forbindelsen og derfor utsatt.

1.3 Vaskeri

Vaskeriet i kjelleren ved A-oppgangen vil bli faset ut, i tråd med tidligere vedtak på GF. Dette vil skje når maskinene vil trenge reparasjoner.

1.4 Balkongutredning og utskifting av vinduer.

Styret ble i generalforsamling 2019 bedt om å utrede mulighet for balkonger til leilighetene. Det er en stor investering som vil påvirke hver enkelt beboers økonomi og det har derfor vært nødvendig å sikre at vi har så godt beslutningsgrunnlag som mulig når dette skal avgjøres. Med den modellen som det legges opp til med erfarne rådgivere og under oppsyn av OBOS-prosjekt håper vi å oppnå en forutsigbar prosess med kontroll på problemstillinger som skal løses og kostnader ved prosjektet. De har alle mye erfaring med denne type prosjekter.

På bakgrunn av at involverte parter i utredningen klart og tydelig har gitt styret signaler om at å forhaste dette forprosjekt vil være lite hensiktsmessig, har styret valgt å utsette avstemning av balkongutbygging og utskifting av vinduer til høst 2021. Dette vil da bli gjort på en ekstraordinær generalforsamling.

Om det vedtas på ekstraordinær generalforsamling høst 2021 at prosjektet skal gjennomføres vil det være viktig å se balkongutbyggingen i sammenheng med den generelle vedlikeholdsplanen så riktige prioriteringer blir tatt.

Status i forprosjektet vil bli lagt frem på den ordinære generalforsamlingen i 2021.



1.5 Hagegruppen:

Hagegruppa har vært et forsøk på å redusere kostnader til drift av utearealer via egeninnsats samtidig som bakgården aktiviseres og man får en anledning til å bli kjent med naboer via felles gjøremål og interesse. Det ble i generalforsamlingen 2019 satt av 500.000 til hagegruppa fordelt over 3 år. Så langt har det vist seg å ikke være nødvendig da mye kan gjøres med langt mindre midler og det har vært andre utgifter som har vært viktigere å prioritere.

Den første sommeren ble det ryddet for enden av kortblokka, og det ble lagd et område for opphold som erstatning for benkene som stod der tidligere og som var modne for utskifting.

I sommer er det ønskelig å endre det gamle søppelskuret til ny funksjon og med mer benker mot plenen i forkant.

Det er også ønskelig å tilegne hagegruppa mer kunnskap om stell av eksisterende vegetasjon så vi i større grad kan gjøre hagestell selv og finne en god balansegang mellom hagegruppe / gartner og vaktmester.

Det er i dag 32 medlemmer av hagegruppen som har en egen Facebook-gruppe. Vi oppfordrer de som er interesserte til å ta kontakt med styret for å bli med i hagegruppen eller melde interesse via Facebook-siden

Hagegruppen har 26 plantekasser i bakgården til disposisjon til de som ønsker sin egen kasse.

1.6 HMS:

Det ble vinteren 2021 utført en grundig sjekk av vårt elektriske anlegg.

Det ble ikke funnet store feil og mangler, og de får merknadene vi fikk ble utbedret vår 2021.

Styret undersøker våren 2021 brannskilting av oppgangene og har fått tilbud fra en tilbyder.

Dette arbeidet vil bli videreført av det neste styret.

1.7 Forhandlet frem ny avtale av vår bygningsforsikring.

Styret har forhandlet frem ny avtale med Gjensidige som er bedre enn vår tidligere avtale.

1.8 Forhandlet frem ny avtale med Telia (tidligere Get).

Vi har oppgradert fra 100 Mbps til 250 Mbps og betaler samme pris som vi gjorde tidligere.

Vi har også fått en god avtale for beboere som ønsker å bestille TV-tjenester fra Telia.

1.9 Vi har byttet tjenester knyttet til vask, snørydding og gartner.

Forhandlet frem avtale for vask av fellesareal, snørydding og gartner med Frode Gran Service AS.

2.0 Oppgradert informasjonssidene om aksjelaget på Vibbo.no.

2.1 Parkering i bakgården.

Styret bruker mye tid på å kontakte eiere av biler parkert i bakgården. Grunnen til at det ikke er lov å stå parkert i bakgården lenger enn maks 30 minutter for av- og pålessing, er fordi bakgården må være fri i tilfelle brann eller skade.

Styret håndhever ikke borttauing, slik som det står beskrevet på skiltet som henger på langblokken, men må vurdere det hvis situasjonen ikke bedrer seg.



2.1 Annen info fra styret:

Asbest:

Det ble i 2020 funnet asbest i avrettingsmasse under gulv i en leilighet. Styret ønsker derfor å gjøre alle bevisst dette i forbindelse med oppussing og utskifting av gulv. Beboere bes derfor ta forhåndsregler og dette på alvor, hvis man skal skifte ut gulvene. Styret har fått beskjed om at dette ikke er farlig så lenge den eventuelle asbesten får ligge urørt. Styret skal be OBOS om bistand knyttet til videre oppfølging av dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 5 558 645,-. Dette er 572 645,- høyere enn budsjettet og skyldes en faktisk økning på 1,5 % på felleskostnader fra 1.01.2020. Men økningen ble ikke oppjustert i budsjettet.

Andre inntekter består av viderefakturering av festetomt, del av kommunale avgifter og kostnader til utskifting av rør, prosjekt 2020 betalt av Torshov Invest AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 896 199,- Dette er kr 60 882,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik under drift og vedlikehold bygninger for utskifting av rør i kjellerstrekene. Det er noe høyere kostnader på forsikring grunnet premieøkning. Høyere kostnader på kommunale avgifter enn budsjetter på grunn av eiendomsskatt. Noe høyere kostnader under andre driftskostnader spesielt vaktmester på grunn av ekstraoppgaver utover avtale.

Så er det et stort positivt avvik under energi og fyring på grunn av historisk lave strømpriser i 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 563 764.- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 4 293 542,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 generalforsamlingen 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 ca kr 2 000 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av nye inngangsdører og eventuelt chip låsesystemer.

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 energibudsjett som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med kr 30 362,- på grunn av fremforhandlet ny avtale. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovgata 15 AS.

Lån

Torshovgata 15 AS har tre lån i OBOS bank, det ene med lånenummer 98207366048 som er et annuitetslån med månedlig forfall og 2,76% effektiv flytende rente. Det andre lånet med lånenummer 98207878154 er også et annuitetslån med månedlig forfall med 2,76% effektiv flytende rente. Det tredje lånet med lånenummer 98207570044 er et annuitetslån med månedlig forfall med 2,8% effektiv flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.



Til generalforsamlingen i AS Torshovgaten 15

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Torshovgaten 15s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - AS Torshovgaten 15



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 med revisjonen 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.

Oslo, 03. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Torshovgata 15 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 928 520	4 855 704	4 856 000	5 002 000
Andre inntekter	3	630 125	136 606	130 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 558 645	4 992 310	4 986 000	5 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	15	-79 198	-84 548	-79 200	-74 500
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 000	-6 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-156 970	-152 545	-157 000	-161 500
Konsulenthonorar	7	-8 925	-11 911	-20 000	-480 000
Drift og vedlikehold	8	-5 130 835	-327 697	-4 767 800	-2 011 544
Forsikringer		-465 225	-421 045	-448 500	-511 700
Kommunale avgifter	9	-624 670	-560 007	-604 877	-630 079
Energi/fyring	10	-606 295	-1 020 913	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 896	-275 378	-285 000	-294 000
Andre driftskostnader	11	-320 271	-298 694	-299 950	-322 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 896 199	-3 375 529	-7 835 317	-5 660 613
DRIFTSRESULTAT		-2 337 554	1 616 781	-2 849 317	-458 613
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 543	79 674	55 000	83 000
Finanskostnader	13	-298 753	-280 896	-238 000	-295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 210	-201 222	-183 000	-212 000
ÅRSRESULTAT		-2 563 764	1 415 559	-3 032 317	-670 613
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 415 559		
Fra opptjent egenkapital		-2 563 764	0		



Torshovgata 15 AS

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 804 944	17 804 944
Andre varige driftsmidler	15	245 200	324 398
SUM ANLEGGSMIDLER		18 050 144	18 129 342
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 243	20 214
Kundefordringer		10 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		280 896	746 121
Driftskonto OBOS-banken		105 462	34 489
Sparekonto OBOS-banken		1 935 726	2 257 447
Sparekonto OBOS-banken II		2 210 087	975 890
SUM OMLØPSMIDLER		4 554 507	4 034 161
SUM EIENDELER		22 604 652	22 163 503
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	110 000	110 000
Opptjent egenkapital		10 736 323	13 300 087
SUM EGENKAPITAL		10 846 323	13 410 087
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 272 964	7 683 424
Annen langsiktig gjeld	18	224 400	224 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 497 364	7 907 824
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 012	57 774
Leverandørgjeld		80 102	786 218
Påløpte renter		1 663	1 600
Annen kortsiktig gjeld	19	114 187	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 965	845 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 604 652	22 163 503
Pantstillelse	20	28 100 000	21 600 000
Garantiansvar		0	0



Torshovgata 15 AS

Oslo, 25.05.2021

Styret i AS Torshovgaten 15

Bjarne Lutnæs Olafsen /s/

Bjørn Arve Kjelsnes /s/

Mette So Yun Sørensen /s/

Knut Tronstad /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 928 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 928 520



Torshovgata 15 AS

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Torshov Invest AS, festetomt	138 909
Torshov Invest AS, prosjekt 2020	404 577
Torshov Invest AS, vann og avløp 2019	22 798
Torshov Invest AS, fjernvarme 2019	58 896
Eiendomsskatt	4 946
SUM ANDRE INNTEKTER	630 125

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 190 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 175
SUM KONSULENTHONORAR	-8 925

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt	-277 859
Tore Orvei AS	-4 590 609
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 868 468
Drift/vedlikehold bygninger	-118 402
Drift/vedlikehold VVS	-6 150
Drift/vedlikehold elektro	-57 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 161
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 558
Egenandel forsikring	-10 000



Torshovgata 15 AS

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 130 835
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-19 782
Vann- og avløpsavgift	-359 909
Feieavgift	-866
Renovasjonsavgift	-244 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-624 670

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-33 824
Fjernvarme	-572 470
SUM ENERGI / FYRING	-606 295

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 250
Driftsmateriell	-657
Lyspærer og sikringer	-1 470
Vaktmestertjenester	-164 264
Renhold ved firmaer	-78 490
Snørydding	-44 423
Trykksaker	-1 345
Andre kontorkostnader	-14 582
Telefon, annet	-832
Porto	-3 452
Bankgebyr	-4 507
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-320 271

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 032
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 854
SUM FINANSINNTEKTER	72 543



Torshovgata 15 AS

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-223 318
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 435
SUM FINANSKOSTNADER	-298 753

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 436 767
Avskrevet tidligere år	-1 726 171
Våtromsrehabilitering 2004	14 836 157
Avskrevet tidligere år	-741 808
SUM BYGNINGER	17 804 944

Gnr.225/bnr.300

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel 2		
Kostpris	24 375	
Avskrevet tidligere	-15 233	
Avskrevet i år	-9 141	
		1
Tørkeskap		
Kostpris	31 332	
Avskrevet tidligere	-31 331	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	41 481	
Avskrevet tidligere	-41 480	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	490 396	
Avskrevet tidligere	-175 142	
Avskrevet i år	-70 057	
		245 197
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		245 200

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-79 198

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 110 000



Torshovgata 15 AS

fordelt på 110 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	200 007	
Nedbetalt i år	79 890	
		-1 720 103

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-4 500 000

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-14 200 000	
Nedbetalt tidligere	8 316 569	
Nedbetalt i år	830 570	
		-5 052 861

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 272 964**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerobligasjoner (obligasjonsinnskudd) -224 400

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-224 400**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kreditert egenandel -10 000

Tilbakebetales tidligere beboer -5 400

Påløpte kostnader -98 787

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-114 187**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 272 964
TOTALT	11 272 964



Torshovgata 15 AS

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 804 944
TOTALT	17 804 944

Innkomne forslag:

Sak 1: Forslag til vedtektsendring 1

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 5 gjelder også for boligaksjeselskaper, jfr § 1-4 og kapittel 5. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt boligaksjeselskap uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret ønsker å ta med denne setningen i våre vedtekter, men ønsker å presisere at aksjeeier har ansvaret for at leietagere følger husordensreglene.

Sak 2: Forslag til vedtektsendring 2

Forslagsstiller: Styret

Forslag til 4.4 i vedtektene:

Det skal brukes autorisert rørlegger og elektriker når det man gjør oppgradering i leilighetene. I forsikringssaker skal dette dokumenteres til styret.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med gitt informasjon.

Styrets innstilling: Styret ønsker denne vedtektsendringen.



Torshovgata 15 AS

Sak 3: Forslag til vedtektsendring 3.

Forslagsstiller: Styret.

Forsikring:

Aksjelaget har byggeforsikring gjennom Gjensidige. Vi betaler årlig en forsikringssum og aksjelaget har i stor grad tidligere betalt egenandelen i disse forsikringssakene.

Styret foreslår at beboer selv betaler egenandel, hvis vår felles byggeforsikring blir brukt. Dette vil medføre at felleskapet kun betaler den årlige forsikringspremien, men at felleskapet ikke betaler egenandel til hver beboer.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i tråd med gitt informasjon.

Styrets innstilling: Styret ønsker denne vedtektsendringen.

Sak 4: Utskifting av inngangsdører og oppgradering til chip-system.

Forslagsstiller: Styret.

Saksinformasjon:

Styret ønsker å skifte ut dagens inngangsparti (karm, dør oppgang og kjellerdør) til aluminiumsdører. Dette fordi mange av dagens dører er av eldre dato, varierende stand og ut fra et HMS hensyn (innbrudd, uvedkommende som har tatt seg inn).

Styret ønsker også å få fullmakt til å skifte ut dagens låsesystem med chip-system. Dette vil medføre at aksjelaget på sikt vil spare penger på utskifting av låsesylinder ved tap av nøkler. Det vil også føre til økt sikkerhet. Styret utreder alternative chip-system for å ivareta beboers personvern hensyn.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud, og iverksette rehabilitering av dører og oppgradering låsesystem.

Styrets innstilling: Styret er positive.

Sak 5: Forslag: Bygging av heis.

Forslagsstiller: Alf Kristian Lillebo

Saksinformasjon:

1. Utredning av kostnadene ved å bygge heis ifm oppgangene i Torshovgata 15.

2. Forslaget har følgende ordlyd:



Torshovgata 15 AS

Heis vil gjøre borettslaget mer universell og brukervennlig for mange brukergrupper i tillegg til dagens. Styret pålegges samtidig å undersøke muligheten for offentlige tilskuddsordninger når det gjelder universell utforming og tilrettelegging for brukergrupper med særlige behov.”

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utrede alternativer og kostnader ifm å bygge heis ved oppgangene i Torshovgata 15 innen neste generalforsamling i 2022.

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativt til forslaget. Dette på bakgrunn av:

- 1) store og viktige vedlikeholdsprosjekter i aksjelaget. Vi har også pågående utredninger knyttet til balkong og utskifting av alle vinduer i henhold til vedtak i tidligere GF.
- 2) Hvis heisen plasseres i bakgården vil «landingene» til heis bli i halvetasjene, og dermed må også trappen flyttes ut i bakgården. Dette vil medføre store kostnader.
- 3) Endret kjøremønster i bakgården (ref. utrykningskjøretøy).



Torshovgata 15 AS

Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan kontaktes per mail; styret.torshovgata15@borettslag.net. Se boligselskapets hjemmeside på www.torshovgata15.no for ytterligere informasjon. Styret jobber kontinuerlig med overgang til Vibbo.no og hjemmesiden; www.torshovgata15.no vil fases ut.

Torshovgata 15 er også på Facebook, søk etter gruppen «Torshovgata 15» eller følg link på nettsiden vår.

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12 / ruvas@ruvas.net

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må aksjonær påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Frode Gran Service AS (tidligere: Bjerkan Renhold AS) om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdører kan bestilles hos styret via mail. Nøkler til leilighetene er beboere selv ansvarlige for.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret via mail. Til postkasse bestiller beboer selv hos posten (gratis) ved flytting.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskelistene finnes digitalt og lenke til listene henger på oppslagstavlene i oppgangene og i vaskeriene. Vaskeri i langblokka A/B fases ut i samsvar med tidligere vedtak i GF.

Forsikring

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med polisenummer 87300840. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 boligaksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar Forslag til vedtektendring – beboer selv betaler egenandel når bygningsforsikringen brukes.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er boligaksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i boligaksjeselskapets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet 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.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (Get) er boligaksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 92405050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Selskapet har avtale med Hafslund.

Avtale om fjernvarme

Selskapet er tilknyttet Fortum Oslo Varme's fjernvarmenett som leverer varme til radiatorer og tappevann.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2020	Skifte av vannrør, varmerør og branndører	
2017 - 2017	Radiatorer/stigelednings optimaliser	Radiatorer/stigelednings optimalisering, enkelte nye termostater og radiatorer
2017 - 2017	EI-system i fyrrommet oppgradert m.m.	EI-system i fyrrommet oppgradert til dagens standard
2017 - 2017	Nytt nedgravd søppelsystem	
2017 - 2017	Fibernetts tilkobling	
2016 - 2016	Fjernvarmetilkobling med mer	Fjernvarmetilkobling, rensesystem varmeanlegg, sanering gammelt anlegg



Torshovgata 15 AS

2015 - 2015	Oppgradering av oppganger	Oppgradering av oppganger, overflater, skader på rekkverk
2015 - 2015	Nye LED belysningsarmatur i oppganger	
2006 - 2006	Tak og fasaderehabilitering med mer	Vinduer/balkonger overflatebehandlet
2003 - 2004 2002 - 2003	Rør og våtromsrehabilitering Varmtvannsanlegg	Utskifting av felles varmtvannsanlegg og reparasjon av fyrkjele.
1997 - 1997	Div. etterarbeider.	Skiftet blant annet gelender på balkongene.
1996 - 1996	Fasader og balkonger med mer	Galvsvegger teglforblendet og tileggsisolert
1985 - 1985	Skiftet vinduer	Det er skiftet vinduer noen i 1985, andre i 1993 og 1997



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Torshovgata 15 AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag 16.06.0900 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er fredag 18.06.2021 kl 1500

Selskapsnummer: 5551 **Selskapsnavn** Torshovgata 15 AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Mette Sørensen og Knut Tronstad velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 190 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Saksfremstilling

Sak 1: Forslag til vedtektsendring 1, se forslaget i sin helhet ovenfor.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas med 2/3 del

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saksfremstilling, sak 2: Forslag til vedtektsendring 2, se forslaget i sin helhet ovenfor.
Forslag til vedtak: Forslaget vedtas med 2/3 stemmer

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, sak 3: Forslag til vedtektsendring 3, se forslaget i sin helhet ovenfor.
Forslag til vedtak: Forslaget vedtas med 2/3 stemmer

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, sak 4: Utskifting av inngangsdører og oppgradering til chip-system, se forslaget i sin helhet ovenfor.
Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, sak 5: Forslag: Bygging av heis, se forslaget i sin helhet ovenfor.
Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

For		Mot		
------------	--	------------	--	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Eks: Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 1 varamedlem

Verv	Navn på kandidat		For
Styreleder	Bjarne Lutnæs Olafsen		1 år
Styremedlem	Knut Tronstad		1. år
Styremedlem	Mari Hauglund		2. år
Styremedlem	Atle Torgersen		2. år
Varamedlem	Teuta Konjuhi		1. år

Skjemaet leveres til styret, styret møter i bakgården torsdag 17.6 klokken 18-19, for å ta imot analoge stemmer.