



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 934 951  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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 Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 456 929	1 580 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 456 929</b>	<b>1 580 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	70 742
Annen driftskostnad		965 331	1 069 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 033 791</b>	<b>1 140 242</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 423 138</b>	<b>440 730</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 326	18 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 326</b>	<b>18 920</b>
Annen finanskostnad		424 153	259 611
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>424 153</b>	<b>259 611</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-397 827</b>	<b>-240 691</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 025 311	200 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 391 051	39 444 265
Sum varige driftsmidler		39 391 051	39 444 265
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 391 051	39 444 265
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		126 559	183 020
Sum fordringer		126 559	183 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		757 673	607 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		757 673	607 435
Sum omløpsmidler		884 232	790 455
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 275 282</b>	<b>40 234 720</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		839 676	
Udekket tap			185 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>839 676</b>	<b>-185 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>842 476</b>	<b>-182 835</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 496 895	8 509 705
Øvrig langsiktig gjeld		31 807 200	31 807 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 304 095</b>	<b>40 316 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 304 095</b>	<b>40 316 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 307	49 475
Leverandørgjeld		214	175
Annen kortsiktig gjeld		16 190	51 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 711</b>	<b>100 650</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 432 806</b>	<b>40 417 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 275 282</b>	<b>40 234 720</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482881

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 934 951  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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 Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 983 934 951  
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 456 929	1 580 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 456 929</b>	<b>1 580 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	70 742
Annen driftskostnad		965 331	1 069 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 033 791</b>	<b>1 140 242</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 423 138</b>	<b>440 730</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 326	18 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 326</b>	<b>18 920</b>
Annen finanskostnad		424 153	259 611
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>424 153</b>	<b>259 611</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-397 827</b>	<b>-240 691</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 025 311	200 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>



Organisasjonsnr: 983 934 951  
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 391 051	39 444 265
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 391 051	39 444 265
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		126 559	183 020
Sum fordringer		126 559	183 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		757 673	607 435
Sum omløpsmidler		884 232	790 455
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 275 282</b>	<b>40 234 720</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		839 676	



Udekket tap		185 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>839 676</b>	<b>-185 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>842 476</b>	<b>-182 835</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 496 895	8 509 705
Øvrig langsiktig gjeld	31 807 200	31 807 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 304 095</b>	<b>40 316 905</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 304 095</b>	<b>40 316 905</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	112 307	49 475
Leverandørgjeld	214	175
Annen kortsiktig gjeld	16 190	51 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>128 711</b>	<b>100 650</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>39 432 806</b>	<b>40 417 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 275 282</b>	<b>40 234 720</b>



Organisasjonsnr: 983 934 951  
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5419

Torshovgata 8 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Torshovgata 8 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5419>

### 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 avgj 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.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovgata 8 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Torfinn Anderson er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 5419 årsrapport 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martine Grundvåg Thorberg

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pernille Myrvoll
- Torfinn Anderson

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Holm Risan
- Mia Virik Brubakken



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Martine Grundvåg Thorberg	Torshovgata 8 B
Styremedlem	Torfinn Anderson	Torshovgata 8 C
Styremedlem	Pernille Myrvoll	Torshovgata 8 B
Varamedlem	Mia Virik Brubakken	Kirkeveien 53 A
Varamedlem	Astrid Holm Risan	Torshovgata 8 C

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Torshovgata 8 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Torshovgata 8 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983934951, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      295

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.

Torshovgata 8 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt totalt 4 styremøter det siste året. De største sakene har vært:
  - **Installering av fibernett til borettslaget**, og i den forbindelse et bytte av internettleverandør fra Telenor til Global Connect (gjennomført i perioden november 2023-februar 2024)
  - **Økt husleien 2 ganger** (juli 2023 og januar 2024)
  - **Forhandlet ned rente på lånet hos OBOS**
- Det ble gjennomført en vellykket vårdugnad 1. juni 2023, med godt oppmøte fra beboerne i borettslaget.

Fremtidige planer:

- **Vårdugnad tirsdag 14. mai 2024**
- **Utskifting av varmtvannsberedere i kjelleren**  
Beredersystemet i kjelleren hadde en lekkasje i juni 2023. Lekkasjen ble midlertidig fikset, men berederne synger på siste verset og det er budsjettert med en utskiftning i løpet av kommende år.
- **Forbedring av murpuss fasade**  
Fasaden vår har flere «sår» hvor murpussen faller av. Styret skal undersøke muligheten for å reparere dette. Tidsperspektiv: i løpet av 3-5 år.
- **Fornyelse av porttelefon**  
Styret tenker å undersøke mulighetene for å fornye callinganlegget i blokka, da dagens anlegg begynner å bli gammelt. Tidsperspektiv: i løpet av 2-3 år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 127 500.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovgata 8 Borettslag.

### Lån

Torshovgata 8 Borettslag har to lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 5,99%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TORSHOYGATA 8 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOYGATA 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 35KM7-SXCMM-7DN6-1NWXW-5DPI5-CU7YK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35KM7-SXCMM-7DN6-TNWXW-5DP15-CU7VK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

11 av 23

5419 årsrapport 2024.pdf



## TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG ORG.NR. 983 934 951, KUNDENR. 5419

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>689 805</b>	<b>662 134</b>	<b>689 805</b>	<b>755 521</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 025 311	200 039	-62 700	182 040
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-403 333	-389 753	-379 000	-317 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-609 477	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		53 214	217 385	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>65 715</b>	<b>27 672</b>	<b>-441 700</b>	<b>-134 960</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>755 521</b>	<b>689 805</b>	<b>248 105</b>	<b>620 561</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		884 232	790 455		
Kortsiktig gjeld		-128 711	-100 650		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>755 521</b>	<b>689 805</b>		



## TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG ORG.NR. 983 934 951, KUNDENR. 5419

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		641 730	484 767	604 896	737 340
Innkrevde felleskostnader	2	1 205 292	1 095 732	1 096 104	1 182 660
Andre inntekter	3	430	473	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 847 452</b>	<b>1 580 972</b>	<b>1 701 000</b>	<b>1 920 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 742	-8 500	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-62 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 379	-11 120	-8 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-109 493	-95 663	-100 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-12 863	-3 910	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-42 896	-10 389	-21 500	-127 500
Forsikringer		-9 837	-9 296	-176 200	-10 000
Kostnader sameie		-632 131	-806 046	-900 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 157	-120 543	-124 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-12 576	-12 532	-14 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 033 791</b>	<b>-1 140 242</b>	<b>-1 422 700</b>	<b>-1 257 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>813 661</b>	<b>440 730</b>	<b>278 300</b>	<b>662 040</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		609 477	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 423 138</b>	<b>440 730</b>	<b>278 300</b>	<b>662 040</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	26 326	18 920	0	0
Finanskostnader	11	-424 153	-259 611	-341 000	-480 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-397 827</b>	<b>-240 691</b>	<b>-341 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 025 311</b>	<b>200 039</b>	<b>-62 700</b>	<b>182 040</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 025 311	200 039		



## TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	38 685 000	38 685 000
Tomt		658 000	658 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	48 051	101 265
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 391 051</b>	<b>39 444 265</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 887	221
Forskuddsbetalte kostnader		24 373	31 396
Andre kortsiktige fordringer	13	89 299	151 403
Driftskonto OBOS-banken		546 312	401 639
Sparekonto OBOS-banken		211 361	205 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>884 232</b>	<b>790 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 275 282</b>	<b>40 234 720</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Annen egenkapital	14	839 676	0
Annen egenkapital		0	-185 635
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>842 476</b>	<b>-182 835</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 496 895	8 509 705
Borettsinnskudd	16	31 807 200	31 807 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 304 095</b>	<b>40 316 905</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 190	9 430
Leverandørgjeld		214	175
Påløpte renter		68 687	49 475
Påløpte avdrag		43 620	0
Annen kortsiktig gjeld		0	41 570
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>128 711</b>	<b>100 650</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 275 282</b>	<b>40 234 720</b>



Pantstillelse	17	41 241 719	43 657 200
Garantiansvar	18	200 263	40 301

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Torshovgata 8 Borettslag

Martine Grundvåg Thorberg

Torfinn Anderson

Pernille Myrvoll

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 083 756
Bad	121 536
Kapitalkostnader på IN-lån	573 506
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	68 224
Overført til kapitalkostnader	-641 730
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 205 292</b>

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

Nøkler	430
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>430</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 379.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 863</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 654
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 647



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -42 896**

---

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 323
Andre fremmede tjenester	-547
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 653
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 576</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 857
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 564
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 120
Andre renteinntekter	381
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 326</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-336 667
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-87 486
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-424 153</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	38 685 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>38 685 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.225/bnr.295

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 784
Viderefakturering til beboer	467
Innbetaling fra S5781 vedr forsikringsfaktura som var feil fakturert	87 048
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>89 299</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 054 328
Egenkapital fra IN tidligere år	1 650 284
Egenkapital fra IN 2023	609 477
Reduksjon EK fra IN	-365 757
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>839 676</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-687 500
Nedbetalt tidligere	-1 048 841
Nedbetalt i år	98 270
	-1 638 071

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig, 2008	-9 250 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	826 352
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	305 063
Nedbetalt tidligere, IN	1 650 284
Nedbetalt i år, IN	609 477
	-5 858 824

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 496 895**

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-31 807 200
------------------	-------------

**SUM BORETTINNSKUDD** **-31 807 200**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 807 200
Pantelån	7 496 895
Påløpte avdrag	43 620
Beregnete IN-forpliktelser	1 894 004



---

<b>TOTALT</b>	<b>41 241 719</b>
---------------	-------------------

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 685 000
Tomt	658 000
<b>TOTALT</b>	<b>39 343 000</b>

---

**NOTE: 18**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

Selskapet eier 90,71% av Sameiet Torshovgata 8.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 200 263.

Selskapets andel i Sameiet Torshovgata 8 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57231424. 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](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 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.24

Selskapsnummer: 5419 Selskapsnavn: Torshovgata 8 Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Torfinn Anderson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Martine Grundvåg Thorberg

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Pernille Myrvoll

Torfinn Anderson

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Astrid Holm Risan

Mia Virik Brubakken



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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