



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 653 237	4 607 129
Sum inntekter		5 653 237	4 607 129
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	285 250
Annen driftskostnad		5 359 748	4 251 405
Sum kostnader		5 673 523	4 536 655
Driftsresultat		-20 286	70 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 623	3 404
Sum finansinntekter		6 623	3 404
Annen finanskostnad		212 527	169 606
Sum finanskostnader		212 527	169 606
Netto finans		-205 904	-166 202
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 190	-95 727
Ordinært resultat etter skattekostnad		-226 190	-95 727
Årsresultat		-226 190	-95 727
Totalresultat		-226 190	-95 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 190	-95 727
Sum overføringer og disponeringer		-226 190	-95 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 810	8 115
Sum fordringer		20 810	8 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 553	1 953 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 553	1 953 528
Sum omløpsmidler		1 284 362	1 961 643
SUM EIENDELER		1 284 362	1 961 643

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 627 855	3 401 665
Sum opptjent egenkapital		-3 627 855	-3 401 665
Sum egenkapital		-3 627 855	-3 401 665
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 738 229	5 068 558
Sum annen langsiktig gjeld		4 738 229	5 068 558
Sum langsiktig gjeld		4 738 229	5 068 558
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 467	945
Leverandørgjeld		69 696	141 765
Annen kortsiktig gjeld		102 826	152 040
Sum kortsiktig gjeld		173 989	294 750
Sum gjeld		4 912 218	5 363 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 284 362	1 961 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491584

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 653 237	4 607 129
Sum inntekter		5 653 237	4 607 129
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	285 250
Annen driftskostnad		5 359 748	4 251 405
Sum kostnader		5 673 523	4 536 655
Driftsresultat		-20 286	70 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 623	3 404
Sum finansinntekter		6 623	3 404
Annen finanskostnad		212 527	169 606
Sum finanskostnader		212 527	169 606
Netto finans		-205 904	-166 202
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 190	-95 727
Ordinært resultat etter skattekostnad		-226 190	-95 727
Årsresultat		-226 190	-95 727
Totalresultat		-226 190	-95 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 190	-95 727
Sum overføringer og disponeringer		-226 190	-95 727



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 810	8 115
Sum fordringer		20 810	8 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 553	1 953 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 553	1 953 528
Sum omløpsmidler		1 284 362	1 961 643
SUM EIENDELER		1 284 362	1 961 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 627 855	3 401 665
Sum opptjent egenkapital		-3 627 855	-3 401 665



Sum egenkapital	-3 627 855	-3 401 665
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 738 229	5 068 558
Sum annen langsiktig gjeld	4 738 229	5 068 558
Sum langsiktig gjeld	4 738 229	5 068 558
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 467	945
Leverandørgjeld	69 696	141 765
Annen kortsiktig gjeld	102 826	152 040
Sum kortsiktig gjeld	173 989	294 750
Sum gjeld	4 912 218	5 363 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 284 362	1 961 643



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Torshovhagen Sameie

23. mars 2023

Selskapsnummer: 1162





Velkommen til årsmøte i Torshovhagen Sameie

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2023 kl. 18:00, Cafe Aasen - Hans Nielsen Hauges gate 44B, 0481 Osl.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - 3-3 Ordensregler og dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovhagen Sameie



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.

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver i OBOS - Bjørn Amble velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no-2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000

Sak 7

Vedtaksendring - 3-3 Ordensregler og dyrehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjeldende vedtekter:

3-3 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- (3) Seksjonseiere og øvrige beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet.
- (4) Dokumenterte gjentakelser/overtredelser kan medføre et gebyr for seksjonseier, fastsatt av styret til enhver tid. Forretningsfører står for utfakturering/innkreving av gebyr knyttet til brudd på sameiets HMS-retningslinjer/ordensregler.

Forslag til endring i vedtekter:

3-3

(2a)

Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

(2b)

Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.).

Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp umiddelbart

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne forslag til nye vedtekter slik de er beskrevet over.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Arild Andreassen
- Wenche Svoor

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Flaten
- Trond Jensen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eirik Øwre Thorshaug
- Sigrid Talgø



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edgar Valdmanis	Roverudsg. 12
Styremedlem	Svein Engelstad	Kyrre Grepps Gate 19 B
Styremedlem	Adnan Maric	Roverudsg. 12
Styremedlem	Espen Kvaløy Olsen	Hans Nielsen Haugesgt. 29B
Styremedlem	Wenche Svoor	Hans Nielsen Haugesgt. 29B
Varamedlem	Britt Røsand	Roveruds Gate 12

Valgkomiteen

Sigrid Elise Talgø	Roverudsg. 12
Eirik Øvre Thorshaug	Kyrre Grepps Gate 19 B

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 Torshovhagen Sameie

Sameiet består av 126 seksjoner.

Torshovhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988304255, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 245

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2022

Etter en rekke tiltak de senere årene (Navnebytte, logo, flaggstang, vaskeplass mm har 2022 vært et «hvileår».

Vårdugnaden ble gjennomført som tidligere år med vafler, kaffe og sosialt samvær på tvers av sameiet.

I forbindelse med dugnaden ble det også gått HMS-runde fra tak til kjeller/garasje i samtlige 6 oppganger. De punktene som ble notert er fulgt opp av styret, og utbedret.

Høstdugnaden ble også gjennomført med servering som tidligere.

Før årsskiftet 21/22 kom den lenge forventede utbedringen av topp-balkongene i gang. Et stort antall av disse har vært utsatt for vær og vind med tilhørende skader på balkonggulvet. Styret vedtok å utbedre samtlige toppbalkonger for å gjøre dette både tids- og kosteffektivt.

Tilbakemeldinger om tilfredshet har vært noe varierende og styret vurderer andre løsninger for balkongene nedover i etasjene. Styret er i dialog med andre tilbydere, men balkongene lenger ned er ikke så utsatt så vi tar oss bedre tid. Ikke minst fordi dette er et kostbart prosjekt.

Felleskostnader har de senere årene vært justert opp med mindre prosentsatser. Det har ikke holdt tritt med løpende kostnader og styret så seg derfor nødt til å justere opp med 10% f.o.m. 1.oktober, og med nye 10% fra 1.januar 2023. Det er ikke hyggelig, men når en rekke av leverandørene, og offentlige instanser, øker sine satser, så må vi dessverre holde følge.

Til slutt gjennomførte vi den årlige Julegrantenningen. Det begynner å bli en hyggelig tradisjon til glede for store og små.

Styret vil til slutt takke for alle innkomne forslag til utbedring, og tilskudd til et bedre bomiljø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter av EL-bil som ikke ligger i budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kategorien drift og vedlikehold, spesifisert i note 8.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 110 373.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovhagen Sameie.

Lån

Torshovhagen Sameie har lån i OBOS-banken. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JXNVG-QZCHZ-85E7A-XO0PG-7Y65K-VAV0X



TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 558 725	4 419 379	5 480 000	5 298 000
Ladeinntekter EL-bil		79 112	93 000	0	0
Andre inntekter	3	15 400	94 750	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 653 237	4 607 129	5 480 000	5 298 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-35 250	-35 200	-39 000
Styrehonorar	5	-275 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-9 124	-9 200	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-162 700	-158 530	-165 000	-171 000
Konsulenthonorar	7	-24 959	-103 208	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 611 624	-1 495 565	-1 973 000	-1 883 000
Forsikringer		-391 522	-365 349	-400 000	-431 000
Kommunale avgifter	9	-1 139 796	-1 103 439	-1 092 000	-1 299 700
Energi/fyring		-219 545	-226 525	-200 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 136	-269 136	-270 000	-279 000
Andre driftskostnader	10	-531 342	-520 452	-544 000	-546 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 673 523	-4 536 655	-4 968 200	-5 178 700
DRIFTSRESULTAT		-20 286	70 474	511 800	119 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 623	3 404	0	0
Finanskostnader	12	-212 527	-169 606	-167 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-205 904	-166 202	-167 000	0
ÅRSRESULTAT		-226 190	-95 727	344 800	119 300
Overføringer:					
Udekket tap		-226 190	-95 727		



TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 108	3 049
Forskuddsbetalte kostnader		11 737	5 066
Andre kortsiktige fordringer	13	4 965	0
Driftskonto OBOS-banken		699 697	401 756
Driftskonto OBOS-banken II		602	597
Sparekonto OBOS-banken		563 254	1 551 175
SUM OMLØPSMIDLER		1 284 362	1 961 643
SUM EIENDELER		1 284 362	1 961 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 627 855	-3 401 665
SUM EGENKAPITAL		-3 627 855	-3 401 665
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 738 229	5 068 558
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 738 229	5 068 558
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 586	104 429
Leverandørgjeld		69 696	141 765
Påløpte renter		1 467	945
Påløpte kostnader		62 240	0
Annen kortsiktig gjeld		0	47 611
SUM KORTSIKTIG GJELD		173 989	294 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 284 362	1 961 643
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.02.2023
Styret i Torshovhagen Sameie

Edgar Valdmanis/s/

Svein Engelstad/s

Adnan Maric/s/

Espen Kvaløy Olsen/s/

Wenche Svoor/s/

**NOTE: 1****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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	3 304 808
Vedlikehold	999 048
Adm.kostnader bolig	453 000
Strøm/vaktmester	324 000
Kollektiv internettavtale	269 136
Parkeringsleie	141 600
Felleskostnader næring	62 810
Parkering	39 912
Ladeboks	4 100
Adm.kostnader næring	3 624
Akonto strøm	-27 081
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 574 957

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 232
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 558 725

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

Nøkler	8 500
Utleie	6 900
SUM ANDRE INNTEKTER	15 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 275 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort for kr 7 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 124.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 378
Haug og Blom-Bakke AS	-1 738
Byggesøknad Norge	-5 843
SUM KONSULENTHONORAR	-24 959

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lars Eriksen AS	-1 731 500
Tilskudd fra Oslo kommune	55 080
Drift/vedlikehold bygninger	-95 412
Drift/vedlikehold VVS	-48 983
Drift/vedlikehold elektro	-92 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 815
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 465
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-381 305
Egenandel forsikring	-19 341
Kostnader dugnader	-4 582
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 611 624

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

Vann- og avløpsavgift	-510 736
Renovasjonsavgift	-629 060
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 139 796

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 125
Container	-12 827
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 150
Diverse leiekostnader/leasing	-666
Verktøy og redskaper	-973
Driftsmateriell	-7 141
Lyspærer og sikringer	-8 667
Vaktmestertjenester	-269 181
Vakthold	-22 500
Renhold ved firmaer	-148 570
Andre fremmede tjenester	-4 221
Trykksaker	-1 295
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 800
Andre kontorkostnader	-2 989
Bank- og kortgebyr	-4 981
Velferdskostnader	-31 257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 342

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	762
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 427
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
Andre renteinntekter	136
SUM FINANSINTEKTER	6 623

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-211 961
Renter på leverandørgjeld	-566
SUM FINANSKOSTNADER	-212 527

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladestrøm desember	4 965
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 965

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2021	Resultat	2022
Udekket tap bolig	-2 171 991	-110 604	-2 282 595
Udekket tap garasje	-1 348 836	-114 988	-1 463 824
Opptjent egenkapital næring	119 162	-598	118 564
SUM EGENKAPITAL	-3 401 665	-226 190	-3 627 855

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	931 442
Nedbetalt i år	330 329
	-4 738 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 738 229



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. 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. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.03.23

Selskapsnummer: 1162 **Selskapsnavn:** Torshovhagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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