



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 556 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVBAKKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 780 737	2 614 668
Sum inntekter		2 780 737	2 614 668
Kostnader			
Lønnskostnad		180 019	227 136
Annen driftskostnad		2 217 480	3 826 288
Sum kostnader		2 397 499	4 053 424
Driftsresultat		383 238	-1 438 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 518	35 253
Sum finansinntekter		34 518	35 253
Annen finanskostnad		126 660	127 567
Sum finanskostnader		126 660	127 567
Netto finans		-92 142	-92 314
Ordinært resultat før skattekostnad		291 096	-1 531 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		291 096	-1 531 070
Årsresultat		291 096	-1 531 070
Totalresultat		291 096	-1 531 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 096	-1 531 070
Sum overføringer og disponeringer		291 096	-1 531 070



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		37 200 000	37 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		37 200 001	37 200 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 200 001	37 200 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 986
Andre fordringer		50 110	400 908
Sum fordringer		50 110	423 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		813 032	854 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 032	854 978
Sum omløpsmidler		863 143	1 278 872
SUM EIENDELER		38 063 144	38 478 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 322 725	16 031 628
Sum opptjent egenkapital		16 322 725	16 031 628
Sum egenkapital		16 328 225	16 037 128
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 503 090	5 652 817
Øvrig langsiktig gjeld		16 174 600	16 174 600
Sum annen langsiktig gjeld		21 677 690	21 827 417
Sum langsiktig gjeld		21 677 690	21 827 417
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		541	975
Leverandørgjeld		56 688	523 238
Skyldige offentlige avgifter			8 234
Annen kortsiktig gjeld			81 881
Sum kortsiktig gjeld		57 229	614 328
Sum gjeld		21 734 919	22 441 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 063 144	38 478 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426740

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 556 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORVBAKKGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 556 383
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 780 737	2 614 668
Sum inntekter		2 780 737	2 614 668
Kostnader			
Lønnskostnad		180 019	227 136
Annen driftskostnad		2 217 480	3 826 288
Sum kostnader		2 397 499	4 053 424
Driftsresultat		383 238	-1 438 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 518	35 253
Sum finansinntekter		34 518	35 253
Annen finanskostnad		126 660	127 567
Sum finanskostnader		126 660	127 567
Netto finans		-92 142	-92 314
Ordinært resultat før skattekostnad		291 096	-1 531 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		291 096	-1 531 070
Årsresultat		291 096	-1 531 070
Totalresultat		291 096	-1 531 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 096	-1 531 070
Sum overføringer og disponeringer		291 096	-1 531 070



Organisasjonsnr: 948 556 383
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

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 37 200 000 37 200 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 1 1

Sum varige driftsmidler 37 200 001 37 200 001

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 37 200 001 37 200 001

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 22 986

Andre fordringer 50 110 400 908

Sum fordringer 50 110 423 894

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 813 032 854 978

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 813 032 854 978

Sum omløpsmidler 863 143 1 278 872

SUM EIENDELER 38 063 144 38 478 873

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 5 500 5 500



Sum innskutt egenkapital	5 500	5 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 322 725	16 031 628
Sum opptjent egenkapital	16 322 725	16 031 628
Sum egenkapital	16 328 225	16 037 128
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 503 090	5 652 817
Øvrig langsiktig gjeld	16 174 600	16 174 600
Sum annen langsiktig gjeld	21 677 690	21 827 417
Sum langsiktig gjeld	21 677 690	21 827 417
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	541	975
Leverandørgjeld	56 688	523 238
Skyldige offentlige avgifter		8 234
Annen kortsiktig gjeld		81 881
Sum kortsiktig gjeld	57 229	614 328
Sum gjeld	21 734 919	22 441 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 063 144	38 478 873



Organisasjonsnr: 948 556 383
TORVBAKKGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

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



Til andelseierne i Torvbakkgata borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Torvbakkgata Borettslag 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.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-arsmoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10. mai kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er lørdag 15. mai kl. 09:00.

Ved oppstart av generalforsamlingen vil det gjennomføres et beboermøte. Grunnet smittevernshensyn vil nettmøtet gjennomføres digitalt på Microsoft teams mandag 10. mai klokken 18:00.

På nettmøtet vil årsmøtets agendapunkter bli gjennomgått og det blir anledning til å stille spørsmål til forslagene. I tillegg vil det bli gitt informasjon om status for salg av utleielokaler og framdrift av planene for balkongrehabilitering. Invitasjonen til nettmøtet med lenke legges også ut på Vibbo.

Her er lenken til teamsmøtet: <https://bit.ly/3eCQfUL>

Hvordan deltar du på generalforsamlingen?

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 til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torvakkagata Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/557 i perioden 10.05.21 til 15.05.21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE SAKER

- A) Evaluering av leverandør av TV og Internett
- B) Etterisolering av boliger
- C) Veggkunst i bakgården
- D) Nytt ringeklokkesystem
- E) Utlufting i oppgang A og B

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Styret i Torvakkagata Borettslag

Alexander S. Borg Nina Caspersen Pål S. Fosse Lina Lutnes Uri

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Sobczynszyn Borg	Torvakkagata 2 C
Nestleder	Lina Lutnes Uri	Torvakkagata 2 B
Styremedlem	Nina Caspersen	Torvakkagata 2 B
Styremedlem	Pål Skjelbreid Fosse	Torvakkagata 2 A
Varamedlem	Thomas Julseth Brown	Torvakkagata 2 B
Varamedlem	Hans Petter Skolsegg	Torvakkagata 2 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Alexander Sobczynszyn Borg	Torvakkagata 2 C
Varadelegert	Nina Caspersen	Torvakkagata 2 B

Valgkomiteen

Anne Mikkelsen	Torvakkagata 2 A
Johannes Raustøl	Torvakkagata 2 C

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

Generelle opplysninger om Torvakkagata Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Torvakkagata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 556 383, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Torvakkagata 2 A-B-C-D
Torvakkagata 10
Øvregate 10

Gårds- og bruksnummer :
228 128

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten, kjøpt i 1986 er på 2 467 m².

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Torvakkagata Borettslag hadde 1 deltidsansatt vaktmester til sommeren 2020. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styreåret 2020-2021 har vært et annerledes år. På grunn av smittevern har vi ikke hatt mulighet til å gjennomføre mange fysiske styremøter. Vi har likevel tilpasset oss situasjonen og vi har fått gjennomført mye, både ved reforhandling av ulike avtaler, vedlikehold, og større prosjekter som planlegges, nemlig salg av næringslokalet og rehabilitering av balkonger. Selv om vi ikke har mulighet til å møtes fysisk, jobber vi også med å skape god trivsel i borettslaget, samt besvare deres henvendelser og viktige innspill til borettslagets drift.

I sommer mistet borettslaget sin høyt verdsatte vaktmester Jan Erik Sønderby. Styret deltok i begravelsen og holdt en minnetale. Det ble også laget kondolanseprotokoll hvor svært mange benyttet muligheten til å skrive minneord til Jan Erik. Protokollen ble overrakt til Liv Sønderby. Jan Erik var navet i borettslaget og hadde masse kunnskap om byggene, vedlikehold og leverandører. Han var meget sosial og kjente beboerne godt. Styret har jobbet med å skaffe informasjon og oversikt over alt Jan Erik hadde kontroll på.

Ny vaktmesteravtale

Etter tre mottatte tilbud fra ulike vaktmesterselskap har vi inngått en avtale med Oslo bygårdsdrift om vaktmestertjenester. Vår nye vaktmester, Alexander, kommer en gang i uken og inspiserer borettslaget. Han gjennomfører reparasjoner der det trengs og er også tilgjengelig for beboere hvis man trenger vaktmesterhjelp.

Reforhandling av renholdsavtale

Vi har gjennomgått eksisterende avtaler vi har med ulike leverandører og kommet frem til at vi kan få billigere renhold fra Oslo Bygårdsdrift enn vår eksisterende renholdsavtale. Oslo Bygårdsdrift gjennomførte en storrengjøring av alle oppgangene og vi har bestemt oss for å inngå avtale med dem om trappevask. Dette vil gi besparelser for borettslaget sammenlignet med eksisterende renholdsavtale.

Reforhandling av forsikringsavtale

Etter skader i næringslokalet i tidligere år, har Gjensidige økt forsikringspremien vår i så stor grad at vi så oss nødt til å få ny forsikringsavtale. Fra januar 2021 har vi inngått forsikringsavtale med Fremtind Forsikring. Forsikringsvilkårene er praktisk talt de samme, men vi sparer et betydelig beløp i årlige kostnader sammenlignet med tilbudet fra Gjensidige.

Rehabilitering av balkonger

Som et viktig vedlikeholdstiltak planlegger vi en rehabilitering av balkongene i borettslaget. Dette er et forebyggende tiltak som vil bremse degraderingen av betongen og gi oss finere balkonger i lang tid fremover. Vi mottok tre tilbud om prosjektledelse av prosjektet, og vi har inngått avtale med Millab Consult AS som vil bistå oss i dette arbeidet. Vi ser for oss at selve arbeidet med rehabilitering starter senest i 2022.



Salg av næringslokalet

For å finansiere balkongprosjektet og eventuelt andre vedlikeholdsprosjekter fremover er det vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at styret skal arbeide med å selge vårt næringslokale. Vi er i kontakt med megler for å planlegge salget, og vil også anskaffe en arkitekt som vil hjelpe med søknad om bruksendring til kommunen.

I forbindelse med salget av næringslokalet er leiekontrakten sagt opp og siste måned for leietager er april 2021. Leietager har noen måneders ubetalt leie og styret jobber med å få denne innbetalt.

Dugnad

Vi har gjennomført dugnad med en oppfrisking av alle oppgangene. Beboere bidro med å male vegger og trapper så oppgangene ser finere ut.

HMS-plan

Vi har gjennomgått HMS-planen vår og lagt til rutiner som gjør at vi får en sikker og robust drift av borettslaget. Rutinene inkluderer blant annet kontroll av brannluker og -dører, sjekk av rør og vannsystemer, samt el-anlegget. Nå som de viktigste rutinene er lagt inn i vårt digitale styringssystem, vil det bli enklere å sørge for at de blir gjennomført, også med faste leverandører som er registrert i vår leverandørportal. Som en del av HMS-oppfølgningen har vi gjennomført flere mindre vedlikeholdsoppgaver for å sikre driften av borettslaget og unngå fremtidige skader. Blant annet har vi:

- Kontrollert og skiftet vannrør. Dette for å forhindre lekkasjer og fukt i varmtvannsrømmene.
- Renset ventilasjonsanlegg i kjelleren. En bedre luftgjennomstrømning i kjelleren vil bidra til å redusere fukt i kjelleren. Dette har spesielt vært et problem i et rom i oppgang A.
- Sikret grunnmuren med knotteplast. Dette vil redusere vanninntrengning i grunnmuren og redusere fukt i kjelleretasjene.
- Vi har skiftet lyspærer i oppgang A og B. De nye bevegelsesaktiverede LED-lampene vil redusere strømforbruket og gir bedre belysning i oppgangen.
- Det er også gjennomført en storrengjøring i alle oppganger, av Oslo Bygårdsdrift.

Styret har tatt i bruk ny funksjonalitet i Obos' digitale verktøy for styrene i borettslag, som gir mulighet for å samle dokumenter og informasjon om leverandører digitalt. Dette gjør det lettere å finne informasjon når vi trenger det, og gjør styrearbeidet mindre personavhengig.

Vi jobber kontinuerlig med å høre på innspill fra beboere og er veldig glade for alle som er engasjert i å bidra til at borettslaget skal driftes på en god og trygg måte. Vi er tilgjengelige gjennom styrets kontaktskjema på Vibbo, eller på telefon eller epost. Tusen takk for at dere gjør Torvakkagata borettslag til et så fint sted å bo!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 780 737.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 397 499.

Resultat

Årets resultat på kr 291 096 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 805 914 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 kr 250 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Styret har reforhandlet forsikringen og fikk til en reduksjon på ca. 43 % i forsikringspremien for 2021, sammenlignet mot 2020.

Generelt vil forsikringspremien være avhengig av årlig indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk i Torvakkagata Borettslag.

Konsulentonorar

Det er satt av kr 200 000 i konsulentonorar i budsjettet som omfatter bl.a. prosjektering av balkongrehabilitering, og utredning av salg næringslokalet.

Lån

Torvakkagata Borettslag har 1 lån i OBOS-banken, flytende rente løpetid til 2047.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsføreronorar

Forretningsføreronoraret øker med 2,5 % i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torvbakkgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torvbakkgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter 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 intern kontroll 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 – Torvbakkgata Borettslag



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



TORVBAKKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	664 544	405 683	664 544	805 914
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	291 096	-1 531 070	87 300	113 100
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	1 900 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-149 727	-110 068	-132 000	-164 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	141 369	258 862	-44 700	-50 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	805 914	664 544	619 844	755 014
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	863 143	1 278 872		
Kortsiktig gjeld	-57 229	-614 328		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	805 914	664 544		



TORVBAKKGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 773 055	2 611 088	2 779 000	2 656 000
Andre inntekter	3	7 682	3 580	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 780 737	2 614 668	2 782 000	2 659 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 019	-127 136	-146 000	-14 700
Styrehonorar	5	-102 000	-100 000	-102 000	-104 000
Revisjonshonorar	6	-5 590	-4 625	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-98 945	-96 440	-98 500	-101 000
Konsulenthonorar	7	-103 493	-174 590	-24 000	-200 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-158 730	-1 675 523	-250 000	-250 000
Forsikringer		-351 664	-243 145	-351 700	-200 000
Kommunale avgifter	9	-579 773	-540 529	-587 800	-587 000
Andre anlegg	10	-148 899	-97 885	-120 000	-132 000
Energi/fyring		-150 106	-384 763	-252 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 977	-193 321	-199 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-412 303	-404 467	-403 200	-403 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 397 499	-4 053 424	-2 550 700	-2 448 900
DRIFTSRESULTAT		383 238	-1 438 756	231 300	210 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 518	35 253	33 000	1 000
Finanskostnader	13	-126 660	-127 567	-177 000	-98 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92 142	-92 314	-144 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		291 096	-1 531 070	87 300	113 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		291 096	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 531 070		



TORVBAKKGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 556 383, KUNDENR. 557
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 340 616	32 340 616
Tomt		4 859 384	4 859 384
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		37 200 001	37 200 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	22 986
Forskuddsbetalte kostnader		50 111	400 908
Driftskonto OBOS-banken		261 744	520 589
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 632
Sparekonto OBOS-banken		551 289	329 757
SUM OMLØPSMIDLER		863 143	1 278 872
SUM EIENDELER		38 063 144	38 478 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		16 322 725	16 031 628
SUM EGENKAPITAL		16 328 225	16 037 128
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 503 090	5 652 817
Borettsinnskudd	17	16 174 600	16 174 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 677 690	21 827 417
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 688	523 238
Skyldige offentlige avgifter		0	8 234
Påløpte renter		541	975
Annen kortsiktig gjeld		0	81 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 229	614 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 063 144	38 478 873
Pantstillelse	18	22 074 600	22 074 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.3.2021

Styret i Torvbakkata Borettslag

Alexander S. Borg /s/ Nina Caspersen /s/ Pål S. Fosse /s/ Lina Lutnes Uri /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 268 335
Garasje	235 200
Forretningslokale	153 120
Trappevask	97 020
Eiendomsskatt	17 880
Strøm lokaler	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 773 055

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	1 800
Erstatning skadesak Gjensidige	5 882
SUM ANDRE INNETEKTER	7 682

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 000
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-1 109
Påløpte feriepenger	-6 375
Arbeidsgiveravgift	-23 040
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 207
Yrkesskadeforsikring	-703

SUM PERSONALKOSTNADER **-78 019**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 102 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 590.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-72 630
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 175
Bistand, Ødegård og Lund AS	-16 688

SUM KONSULENTHONORAR **-103 493**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 670
Drift/vedlikehold VVS	-4 681
Drift/vedlikehold elektro	-15 804
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 561
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 467
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 174
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 438
Kostnader dugnader	-5 936

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-158 730**

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

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

Eiendomsskatt	-17 902
Vann- og avløpsavgift	-353 808
Renovasjonsavgift	-209 897
Tilbakeført ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	1 834
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-579 773

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Fellesanlegg (Bakgård) Sameiet Torvbakkata 12 har 13/67 av kostnadene	-148 899
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-148 899

SUM ANDRE ANLEGG**-148 899****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-235 200
Verktøy og redskaper	-678
Driftsmateriell	-2 018
Vaktmestertjenester	-14 148
Renhold ved firmaer	-150 359
Andre fremmede tjenester	-1 015
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-1 170
Telefon/bredbånd	-400
Porto	-845
Bank- og kortgebyr	-2 474
Velferdskostnader	-2 996
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-412 303

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	81
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 532
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 905
SUM FINANSINNTEKTER	34 518

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-126 660
SUM FINANSKOSTNADER	-126 660

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1987	32 340 616
SUM BYGNINGER	32 340 616

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.228/bnr.128

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser nr. 1**

Tilgang 2004	21 901	
Avskrevet tidligere	-21 900	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Opprinnelig 2019	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	247 183	
Nedbetalt i år	149 727	
		-5 503 090
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 503 090

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-17 494 600
Tilleggsinnbetalt 2008	-180 000
Korrigerings	1 500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 174 600

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 174 600
Pantelån	5 503 090
TOTALT	21 677 690
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	32 340 616
Tomt	4 859 384
TOTALT	37 200 000



INNKOMNE FORSLAG

A) Evaluering av leverandør av TV og internett

Forslagsstiller: Styret

Forslag: Styret skal ta initiativ til å nedsette en arbeidsgruppe som skal vurdere alternative løsninger og leverandører for TV og internett for borettslaget. Arbeidsgruppen kan bestå av beboere utenfor styret. Vurderingen skal omfatte kostnader for borettslaget og den enkelte beboer, samt hastighet og fleksibilitet i valg av tjenester for beboer. Vurderingen skal omfatte minst tre leverandører hvorav nåværende leverandør som er Telia skal inkluderes.

Bakgrunn for forslag:

Gjeldende avtale ble inngått i 2016 med Get som nå er kjøpt opp av Telia. Avtalen inneholder en minimumspakke som alle beboere må ha og som dekkes over felleskostnadene. Den enkelte beboer kan velge tilleggstjenester som økt hastighet og «boks» med flere funksjoner. Tilleggskostnadene betales av den enkelte beboer direkte til Telia.

Dagens løsning binder beboerne til tjenester man muligens ikke har behov for. Det bør vurderes løsninger med færre faste tjenester og lavere faste kostnader som skal dekkes over felleskostnader. Den enkelte beboer bør få mulighet til i størst mulig grad selv å velge tjenester med tilhørende kostnader som betales direkte til leverandør av beboer. Dagens situasjon med hjemmekontor øker behovet for hastighet på nettet. Løsninger for fibernett bør derfor også vurderes.

VEDTAK:

B) Etterisolering av boliger

Forslagsstiller: Petter Andersen

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget undersøker hva som kan gjøres for å etterisolere boligene våre, med tanke på varme og støy. Innsprøyting av isolasjonsmateriale i veggene og utskifting av vinduer er to muligheter som skal undersøkes. Mulige løsninger kostnadsestimeres, og kunnskap om mulig støtte fra kommunale myndigheter eller Enova innhentes.

Bakgrunn for forslaget: Både vinduer og vegger er påfallende glisne og slipper ut alt for mye varme på vinteren. Her varierer det kanskje fra leilighet til leilighet, men basert på egne erfaringer kan energitapet være stort.

Støy er også et problem. I Torvakkagata, Øvre gate og Korsgata ferdes daglig mange tunge biler, alt fra regelmessig søppeltømming til mer sporadisk tømming (iSekk osv.) samt leveranser med tunge kjøretøy (kolonial.no, Bring, PostNord m.fl.) I tillegg kommer regelmessig leveranser av øl til restauranten Syng, da parkerer gjerne bilen i krysset Torvakkagata og Øvre gate, ved Habben. Verkstedene på samme lokasjon har også mange leveranser og besøk med tung transport.

Jeg har undersøkt hos Norsk forening mot støy (www.stoyforeningen.no) – der foreslås det å kontakte de kommunale myndighetene eller Enova for å få støtte til utbedringer i form av ENØK-støtte (varmeisolering og lydisolering kan kombineres).

Referanser:

<https://no.wikipedia.org/wiki/Fasadeisolering>

Byggteknisk forskrift (TEK17), med veiledning

Folkehelseloven (erstatter kommunehelsetjenesteloven).

NS 8175.2012: Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper. Kjøpes hos Standard Norge. I 2019 kom standarden i ny utgave, men denne er pr. nov. 2019 ikke juridisk bindende, fordi TEK17 viser til 2012-utgaven.

NS 8176 Vibrasjoner og støt – Måling i bygninger av vibrasjoner fra landbasert samferdsel og veiledning for bedømmelse av virkning på mennesker

VEDTAK:

C) Veggkunst i bakgården

Forslagsstiller: Johannes Raustøl og Silvia Valeri

Forslag: Torvbakkgata borettslag tar initiativ ovenfor Torvbakkgata 12 om å ha en felles kunstkonkurranse med gatekunstnere på den grå veggen som vender mot bakgården over det røde sykkelkuret – Kunstforslagene som kommer inn kan for eksempel stemmes over på Vibbo eller velges av styret.

Bakgrunn for forslag:

Forslagsstiller tror dette vil kunne gi et friskt og moderne inntrykk til bakgården - og friske opp en kjedelig vegg. Det er blant annet flere vellykkede gatekunstprosjekter på Tøyen på lignende vegger.



VEDTAK:



D) Nytt ringeklokkesystem

Forslagsstiller: Gro Eker

Forslag: Styret skal jobbe med å oppgradere porttelefonene i inngangsdørene med video og mulighet for å åpne via mobil og/eller brikke. Tilbudet nedenfor er et eksempel på en mulig løsning. Det åpnes for at styret kan hente inn tilbud fra flere leverandører.

Bakgrunn for forslag: Dørene og dørklokke/åpnersystemet inn til oppgangene våre er gamle, slitte og gir oss ingen visuell oversikt over hvem som står utenfor når det ringer på. Vi har hatt flere tilfeller hvor fremmede har kommet inn i oppgangen ved å ringe på klokker til noen åpner. Jeg opplever forholdsvis ofte at noen ringer på til meg og så er det ingen der når jeg svarer. Dette kanskje gjerne skje midt på natten, og det medfører mye støy. Det har nå kommet mange nye produkter på markedet som inneholder kamera og åpning med mobil og brikke, ikke nødvendigvis nøkkel.

Jeg har hentet inn et tilbud fra Aker lås på Delfigo som jeg synes virker bra og som jeg har sett hos venner og bekjente som bruker dette. Aker lås er et kjent låsefirma som bla. har hatt jobben låsesystem i barnehagen på andre siden av gaten og har bl.a rammeavtale med politiet. Tilbudet ligger vedlagt.

VEDTAK:

Delfigo gir oss

- En smart digital porttelefon: Du ser hvem som står utenfor og kan ta imot besøk rett fra mobilen uansett hvor du er.
- Økt sikkerhet: Full kontroll på alle beboere/leietakere, aldri mer nøkler på avveie
- Alltid oppdaterte navn på dørklokken, som beboerne selv legger inn.
- Integreert adgangskontroll: Ingen flere nøkler, åpne alle dører direkte fra mobilen din og vi vet om døren ikke har lukket seg eller står åpen.
- Ubegrenset sluttbrukersupport
- Enkel installasjon, vi hjelper deg i gang
- Administrer alle beboere/ansatte og dører i Defigo Webadmin.
- Du har alltid en oppdatert oversikt over alle som bor i bygget og alle de som har adgang
- Alltid i utvikling, vi inkluderer stadig nye funksjoner og tjenester i Defigo

Pris

Ringepanel ferdig installert, engangssum: 14.990 kr pr. oppgang

Drift, support og vedlikehold, pris pr oppgang måned: 590 kr

Månedsabonnementet inkluderer følgende:

Mobil abonnement og all 4G trafikk

Infrastruktur og lisenskostnader for drift og overvåkning

Oppgraderinger av patch'er og nye versjoner med ny funksjonalitet.

Med denne løsning, vil du alltid ha et moderne system som utvikler seg over tid – Defigo vil hele tiden komme med ny funksjonalitet som vil komme brukerne til gode.

Vedlikehold

Ubegrenset brukersupport til alle beboere

I tillegg kan man velge noen ekstra tjenester om ønskelig.



Pristilbud på levering og installasjon av Defigo's digitale porttelefon.

Defigo gir deg:

Verdens smarteste digitale porttelefon: Ta imot besøk rett fra mobilen uansett hvor du er
Økt sikkerhet: Full kontroll på alle beboere/leietakere, aldri mer nøkler på avveie
Integrert adgangskontroll: Ingen flere nøkler, åpne alle dører direkte fra mobilen din
Ubegrenset sluttbrukersupport
Enkel installasjon, vi hjelper deg i gang
Administrer alle beboere/ansatte og dører i Defigo Webadmin. Superenkelt og effektivt
Du har alltid en oppdatert oversikt over alle som bor i bygget og alle de som har adgang
Alltid i utvikling, vi inkluderer stadig nye funksjoner og tjenester i Defigo

Vedlagt denne eposten finner du vår informasjonsbrosjyre. Her kan du lese om hvilke muligheter dere får med Defigo, hvordan systemet fungerer og hva kundene våre sier om oss.

Du finner også mer informasjon på websiden til

Defigo: <https://defigo.no/bedrift/> / <https://defigo.no/porttelefon-borettslag-sameie/>

Legger også ved linker til noen video-snutter som viser noen av funksjonene på Defigo system.

[Ta imot besøk](#)

[Skjul ringeknappen](#)

[Aktivere og deaktivere brikke](#)

[Ta imot besøk - bedrift](#)

Vi kan tilby deg følgende:

Ringepanel ferdig installert, engangssum: **14.990 kr pr. oppgang**

Drift, support og vedlikehold, pris per måned:

Per oppgang per måned: 590 kr

I tillegg kan du koble til ekstra dør eller garasjeport, til 45 kr per måned.

Kabling til ekstra dør kommer i tillegg. Parkeringsutgifter kommer i tillegg.

Månedssabonnetet inkluderer følgende:

Mobilabonnement og all 4G trafikk

Infrastruktur og lisenskostnader for drift og overvåkning

Oppgraderinger av patch'er og nye versjoner med ny funksjonalitet.

Med denne løsning, vil du alltid ha et moderne system som utvikler seg over tid – Defigo vil hele tiden komme med ny funksjonalitet som vil komme brukerne til gode.

Vedlikehold

Ubegrenset brukersupport til alle beboere.

Pris på tilleggsprodukter og tjenester:

Forsikring per enhet per måned: 99 kr

Defigobrettet, svarskjerm som kan monteres i hver leilighet: 1.990 kr per enhet

Trenger kun strøm og har innebygd wifi mottaker.

Prisene er oppgitt i NOK og er eks. mva.

Tilbudet er gyldig til den 22.05.2021.

Bindingstid på avtalen er 3 år.

Systemet kobles til en vanlig 230V stikkontakt, på innsiden av døren der styreboksen blir plassert. Vi har samarbeidspartnere som kan bistå med installasjon av stikk-kontakt hvis dette ikke er tilgjengelig.



E) Utlufting i oppgang A og B

Forslagsstiller: Geir Andersen

Forslag: Der hvor nr. 10 samt oppgangene C og D har muligheter for utlufting gjennom vinduer, har oppgangene A og B ikke en slik mulighet. Styret bes derfor om å utrede og legge frem en løsning for ventilasjonsbedring i disse to oppgangene innen utgangen av året.

VEDTAK:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder valgt til 2022:

Alexander S. Borg Torvbakkgata 2 C

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Marit Skram Torvbakkgata 2 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nina Caspersen Torvbakkgata 2 B

Pål S. Fosse Torvbakkgata 2 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Thomas J. Brown Torvbakkgata 2 B

Hans P. Skolsegg Torvbakkgata 2 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Alexander S. Borg

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nina Caspersen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Mikkelsen Torvbakkgata 2 A

Johannes Raustøl Torvbakkgata 2 C

I valgkomiteen for Torvbakkgata Borettslag
Oslo, 15.mars 2021
Anne Mikkelsen
Johannes Raustøl



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i eget rom ved siden av vaskeriet. Styret har ingen etablert kontortid. Styret har postkasse ved inngangen til vaskeriet, og epostadresse torvakkgt@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenester blir ivaretatt av Oslo Bygårdsdrift AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Bygårdsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

49 andelshavere har P-PLASSER i kjelleren i Stolmakergata Borettslag.

Nøkler/skilt

Kontakt styret på epost torvakkgt@styrommet.no eller via Vibbo hvis du har behov for ekstra nøkkel til oppgangen eller nytt skilt til ringeklokken. Nytt skilt til postkassen bestiller du selv direkte hos R. Nygård AS på epost post@nygaard-las.no eller telefon 22 20 12 31. Oppgi navn på borettslaget.

Vaskeri

Fellesvaskeriet har egen inngang fra gårds plass. Det benyttes smartkort for betaling. Hver leilighet har fått utdelt et smartkort. I vaskerommet finnes brukerveiledning og kontonummer for innbetaling. Når innbetaling er foretatt må smartkortet oppdateres med innbetalt beløp. Oppdatering av kortet gjøres av styret mot framvisning av kvittering på innbetalt beløp. Styret kontaktes på epost torvakkgt@styrommet.no eller via Vibbo. Pris pr maskin er kr. 20,- inklusive tørketrommel.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20772367. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Evt. skader skal meldes først til styret.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Skifte av belysning til energibesparende LED-lamper i oppgang A og B.	
2021	Fuktsikring av grunnmur mot Øvre gate, Korsgata og Torvbakkgata med knotteplast.	
2019	Byttet til ny heis	
2018	Avslutning fellesmåling strøm	
2018	Byttet 2 varmtvannsbeholdere i nr 10	
2017	Rehabiliterert tak og byttet takvinduer	
2016	Vask fasader og malt treverk	
2014	Salg eierandel i grendehuset	
2014	Oppgradering gårdsrom	
2012	Service takvinduer	
2012	Bytte varmtvannsbeholdere i 2 B	
2011	Maling av alle utvendige flater	som ikke er av teglsten
2009	Oppussing av alle oppgangene	
2007	Digital-TV	
2006	Nye Ringeklokker/porttelefoner	
2005	Ventilasjon/boder	Ventilasjonssystemet renses. Sykkelbod og redskapsbod med gjerder i gårdsrommet ble beiset på dugnad. Kjølebodene ble avviklet.
2004	Maling utvendig	Malt vinduer og dører utvendig, samt utvendige trefasader og balkongrekkverk.
2003	Systemlåsene/kabelnett/ventilasjon	Skiftet systemlåsene. Kabelnettet er oppgradert. Videre har styret besluttet å rense ventilasjonssystemet.
2001	Fellesmåling strøm/lysarmatur/kjøreport	Etablering av fellesmåling og felles innkjøp av strøm. Utskifting av gamle lysarmaturer i oppgangene, fellesområdene på loft og i kjeller og utvendig ved inngangspartiene. Montert armaturer med energisparende lyskilder. Nytt " smijernsgjerde" og kjøreport mot Torvbakkgata.
2000	Gårdsrom/gangfelt	Diverse oppfølging av gårdsrommet. Etablering av gangfelt i blomsterbedene ut mot Korsgata.
1999	Maling av vinduer, utvendig treverk m.m.	Maling av vinduer, utvendig treverk og alle flater som ikke er teglstein. Opparbeidelse av nytt gårdsromsanlegg med beplantning.
1998	Maling av oppganger	



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

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

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 10.05.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er kl. 09:00 - 15.05.2021.

Selskapsnummer: 0557 **Selskapsnavn** Torvbakkata Borettslag

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 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.

Johannes Raustøl og Anne Mikkelsen velges som protokollvitne(r)

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 104 000.

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

Saker til behandling:

Evaluering av leverandør av TV og internett

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

Etterisolering av boliger

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

Veggkunst i bakgården

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



Nytt ringeklokkesystem

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

Utlufting i oppgang A og B

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Marit Skram	
Varamedlem	Hans P. Skolsegg	
Varamedlem	Thomas J. Brown	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Alexander S. Borg	
Varadelegert	Nina Caspersen	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Anne Mikkelsen, Johannes Raustøl	

Skjemaet leveres i styrets postkassen (mellom B og C) innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.