



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983934951

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 220 360	2 456 929
Sum inntekter		2 220 360	2 456 929
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 264 322	965 331
Sum kostnader		1 332 782	1 033 791
Driftsresultat		887 578	1 423 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 266	26 326
Sum finansinntekter		32 266	26 326
Annen finanskostnad		442 388	424 153
Sum finanskostnader		442 388	424 153
Netto finans		-410 122	-397 827
Resultat før skattekostnad		477 456	1 025 311
Årsresultat		477 456	1 025 311
Totalresultat		477 456	1 025 311
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		477 456	1 025 311
Sum overføringer og disponeringer		477 456	1 025 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 343 000	39 391 051
Sum varige driftsmidler		39 343 000	39 391 051
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 343 000	39 391 051
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		828	12 887
Andre fordringer		92 277	113 672
Sum fordringer		93 105	126 559
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 344	757 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 344	757 673
Sum omløpsmidler		1 020 449	884 232
SUM EIENDELER		40 363 449	40 275 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 317 132	839 676
Sum opptjent egenkapital		1 317 132	839 676
Sum egenkapital		1 319 932	842 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 971 504	7 496 895
Øvrig langsiktig gjeld		31 852 596	31 807 200
Sum annen langsiktig gjeld		38 824 100	39 304 095
Sum langsiktig gjeld		38 824 100	39 304 095
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 657	112 307
Leverandørgjeld		112 182	214
Annen kortsiktig gjeld		12 578	16 190
Sum kortsiktig gjeld		219 416	128 711
Sum gjeld		39 043 516	39 432 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 363 449	40 275 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 383785

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 983 934 951
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 220 360	2 456 929
Sum inntekter		2 220 360	2 456 929
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 264 322	965 331
Sum kostnader		1 332 782	1 033 791
Driftsresultat		887 578	1 423 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 266	26 326
Sum finansinntekter		32 266	26 326
Annen finanskostnad		442 388	424 153
Sum finanskostnader		442 388	424 153
Netto finans		-410 122	-397 827
Resultat før skattekostnad		477 456	1 025 311
Årsresultat		477 456	1 025 311
Totalresultat		477 456	1 025 311
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		477 456	1 025 311
Sum overføringer og disponeringer		477 456	1 025 311



Organisasjonsnr: 983 934 951
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 343 000	39 391 051
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 343 000	39 391 051
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		828	12 887
Andre fordringer		92 277	113 672
Sum fordringer		93 105	126 559
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 344	757 673
Sum omløpsmidler		1 020 449	884 232
SUM EIENDELER		40 363 449	40 275 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 317 132	839 676
Sum opptjent egenkapital	1 317 132	839 676
Sum egenkapital	1 319 932	842 476
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 971 504	7 496 895
Øvrig langsiktig gjeld	31 852 596	31 807 200
Sum annen langsiktig gjeld	38 824 100	39 304 095
Sum langsiktig gjeld	38 824 100	39 304 095
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 657	112 307
Leverandørgjeld	112 182	214
Annen kortsiktig gjeld	12 578	16 190
Sum kortsiktig gjeld	219 416	128 711
Sum gjeld	39 043 516	39 432 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 363 449	40 275 282



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 2025

Innkalling

S.nr. 5419

TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TORSHOYGATA 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 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 21:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOYGATA 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Torfn 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.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 kr 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torfinn Anderson

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erica Wie
- Moritz Jess

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Holm Risan
- Martine Thorberg



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt totalt 4 styremøter det siste året. De største sakene har vært:

Reparasjon av utett tak, som følge av overvannslekkasjer inn i leiligheter som hadde forbindelse til det skadede området (gjennomført i perioden oktober 2024-februar 2025)

Økt husleien 1 gang (januar 2025)

- Det ble gjennomført en vellykket vårdugnad 14. mai 2024, med godt oppmøte fra beboerne i borettslaget.

Fremtidige planer:

- Vårdugnad tirsdag 13. mai 2025
- Forbedring av murpuss fasade
Fasaden vår har flere «sår» hvor murpussen faller av. Bygg, som har jobbet med vedlikeholdsarbeidene på taket, har pågående arbeid med dette per mars 2025.
- Fornyelse av porttelefon
Styret jobber med å hente inn tilbud på fornyelse av porttelefon, da det gamle anlegget er utdatert. Det vil videre inn i neste periode vurderes å skifte ut dette, dersom vi får et godt tilbud.
- 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 bør byttes ut. På grunn av uventede kostnader i forbindelse med reparasjoner på tak ble dette arbeidet utsatt i perioden som har vært, men styret har saken på agendaen ilt de neste 1-2 år.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 801 033 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Posten kostnader sameie er budsjettet med 200.000 kr mer enn i fjor, da kostnader i forbindelse med vedlikehold på tak betales av sameiet, og borettslaget betaler til sameiet sin del av fakturabeløp ihht brøk.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		755 521	689 805
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		477 456	1 025 311
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-316 988	-403 333
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-208 403	-609 477
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		93 447	53 214
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		45 512	65 715
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		801 033	755 521

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 020 449	884 232
Kortsiktig gjeld		-219 416	-128 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		801 033	755 521



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		565 048	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 446 372	1 847 022	1 920 000	2 065 744
Andre inntekter	3	537	430	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 011 957	1 847 452	1 920 000	2 065 744
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 477	-9 379	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-114 440	-109 493	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-9 728	-12 863	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-8 947	-42 896	-127 500	-37 000
Forsikringer		-8 049	-9 837	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-1 005 462	-632 131	-800 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 293	-136 157	-90 000	-85 000
Andre driftskostnader	9	-17 926	-12 576	-20 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 332 782	-1 033 791	-1 257 960	-1 463 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		679 175	813 661	662 040	602 744
Innbetalt andel fellesgjeld		208 403	609 477	0	0
DRIFTSRESULTAT		887 578	1 423 138	662 040	602 744
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 266	26 326	0	0
Finanskostnader	11	-442 388	-424 153	-480 000	-426 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-410 122	-397 827	-480 000	-426 000
ÅRSRESULTAT		477 456	1 025 311	182 040	176 744
Overføringer:					
Til annen egenkapital		477 456	1 025 311		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 685 000	38 685 000
Tomt		658 000	658 000
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	48 051
SUM ANLEGGSMIDLER		39 343 000	39 391 051
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		828	12 887
Forskuddsbetalte kostnader		0	24 373
Andre kortsiktige fordringer	14	92 277	89 299
Driftskonto OBOS-banken		708 344	546 312
Sparekonto OBOS-banken		219 000	211 361
SUM OMLØPSMIDLER		1 020 449	884 232
SUM EIENDELER		40 363 449	40 275 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Annen egenkapital	15	1 317 132	839 676
SUM EGENKAPITAL		1 319 932	842 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 971 504	7 496 895
Borettsinnskudd	17	31 807 200	31 807 200
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	45 396	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 824 100	39 304 095
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 238	16 190
Leverandørgjeld		112 182	214
Påløpte renter		58 553	68 687
Påløpte avdrag	18	36 104	43 620
Annen kortsiktig gjeld	18	340	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 416	128 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 363 449	40 275 282
Pantstillelse	19	43 657 200	41 241 719
Garantiansvar	13	109 031	200 263

Oslo, 17.02.2025
Styret i Torshovgata 8 Borettslag

Martine Grundvåg Thorberg/s/

Pernille Myrvoll/s/

Torfinn Anderson/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 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 inntektsføres 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 300 536
Varmtvann	145 836
Kapitalkost. lån 1	566 053
Regulering lån 1	-1 005
Overført til kapitalkostnader	-565 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 446 372

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

Systemnøkkel	518
Opprydding kundereskontro	19
SUM ANDRE INNTEKTER	537

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 477.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 728
SUM KONSULENTHONORAR	-9 728

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 211
Kostnader dugnader	-4 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 947

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 063
Andre fremmede tjenester	-571
Andre kontorkostnader	-554
Bank- og kortgebyr	-2 665
Øreavrunding	5
Tap på fordringer,	-79
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 926

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter bank	11 237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	945
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 301
Andre renteinntekter	783
SUM FINANSINTEKTER	32 266

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-442 388
SUM FINANSKOSTNADER	-442 388

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	38 685 000
SUM BYGNINGER	38 685 000

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**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 109 031.

Selskapets andel i Sameiet Torshovgata 8 vises som langsiktig gjeld 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.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forsikring 2. halvår 2024, viderefaktureres sameiet.	92 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	92 277

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opp tjent egenkapital	-659 741
Egenkapital fra IN tidligere	2 259 761
Egenkapital fra IN 2024	208 403
Reduksjon EK fra IN	-491 291
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 317 132

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 32 år.	
Opprinnelig, 2008	-9 250 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 131 415
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	218 518
Nedbetalt tidligere, IN	2 259 761
Nedbetalt i år, IN	208 403
	-5 431 903
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2015	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	861 929
Nedbetalt i år	98 470
	-1 539 601
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 971 504

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-31 807 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 807 200

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere, IN-lån	-340
Påløpte avdrag	-36 104
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 861



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 807 200
Pantelån	38 778 704
Beregnete IN-forpliktelse	1 976 873
TOTALT	72 562 777

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 685 000
Tomt	658 000
TOTALT	39 343 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOYGATA 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 5419 Selskapsnavn: TORSHOYGATA 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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Torfn Anderson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torfinn Anderson

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Erica Wie

Moritz Jess

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Astrid Holm Risan

Martine Thorberg



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.