



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 943 364	6 089 684
Sum inntekter		6 943 364	6 089 684
Kostnader			
Lønnskostnad		422 170	422 170
Annen driftskostnad		6 305 244	5 670 149
Sum kostnader		6 727 414	6 092 319
Driftsresultat		215 950	-2 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 932	1 146
Sum finansinntekter		9 932	1 146
Annen finanskostnad		158 170	106 677
Sum finanskostnader		158 170	106 677
Netto finans		-148 238	-105 531
Ordinært resultat før skattekostnad		67 713	-108 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 713	-108 166
Årsresultat		67 713	-108 166
Totalresultat		67 713	-108 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 713	-108 166
Sum overføringer og disponeringer		67 713	-108 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 044 018	1 044 018
Sum varige driftsmidler		1 044 018	1 044 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 044 018	1 044 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 710	13 891
Andre fordringer		73 114	433 962
Sum fordringer		74 824	447 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 012 926	1 062 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 012 926	1 062 430
Sum omløpsmidler		2 087 751	1 510 282
SUM EIENDELER		3 131 769	2 554 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 617 383	1 685 096
Sum opptjent egenkapital		-1 617 383	-1 685 096
Sum egenkapital		-1 617 383	-1 685 096
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 433 146	3 550 856
Sum annen langsiktig gjeld		3 433 146	3 550 856
Sum langsiktig gjeld		3 433 146	3 550 856
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 100	701
Leverandørgjeld		1 023 989	614 999
Annen kortsiktig gjeld		290 916	72 840
Sum kortsiktig gjeld		1 316 006	688 540
Sum gjeld		4 749 152	4 239 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 131 769	2 554 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625970

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 943 364	6 089 684
Sum inntekter		6 943 364	6 089 684
Kostnader			
Lønnskostnad		422 170	422 170
Annen driftskostnad		6 305 244	5 670 149
Sum kostnader		6 727 414	6 092 319
Driftsresultat		215 950	-2 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 932	1 146
Sum finansinntekter		9 932	1 146
Annen finanskostnad		158 170	106 677
Sum finanskostnader		158 170	106 677
Netto finans		-148 238	-105 531
Ordinært resultat før skattekostnad		67 713	-108 166
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 713	-108 166
Årsresultat		67 713	-108 166
Totalresultat		67 713	-108 166
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 713	-108 166
Sum overføringer og disponeringer		67 713	-108 166



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 044 018	1 044 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 044 018	1 044 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 710	13 891
Andre fordringer		73 114	433 962
Sum fordringer		74 824	447 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 012 926	1 062 430
Sum omløpsmidler		2 087 751	1 510 282
SUM EIENDELER		3 131 769	2 554 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 617 383	1 685 096
Sum opptjent egenkapital	-1 617 383	-1 685 096
Sum egenkapital	-1 617 383	-1 685 096
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 433 146	3 550 856
Sum annen langsiktig gjeld	3 433 146	3 550 856
Sum langsiktig gjeld	3 433 146	3 550 856
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 100	701
Leverandørgjeld	1 023 989	614 999
Annen kortsiktig gjeld	290 916	72 840
Sum kortsiktig gjeld	1 316 006	688 540
Sum gjeld	4 749 152	4 239 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 131 769	2 554 300



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I 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



Årsmøte 2023

Torshovdalen 1 Sameie

31. mai 2023

Selskapsnummer: 7277





Velkommen til årsmøte i Torshovdalen 1 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:

31. mai 2023 kl. 18:00, Cafe Aasen, Hans Nielsen Hauges gate 44.

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.

Til seksjonseierne i Torshovdalen 1 Sameie

Velkommen til årsmøte onsdag 31.mai kl.18.00 på Cafe Åsen, Hans Nielsen Hauges gate 44. Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen og sakene da dette gir mye informasjon om sameiet. I styrets årsberetning finner du informasjon om hva styret har arbeidet med det siste året og om hvilke planer vi har for kommende år.

Vi håper å se deg på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshovdalen 1 Sameie det kommende året. Etter årsmøtet åpner vi opp for å ta opp ting som ikke står på sakslista til årsmøtet.

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. Innkomne saker - Vedtekstendringer
8. Innkomne saker - Bytte av vinduer
9. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Torshovdalen 1 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bente Søgaard, styreleder

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 Camilla Brøndbo, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Innkome saker - Vedtekstendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekstendringer

I 2014 ble det innkalt til ekstraordinært årsmøte for å endre sameiets vedtekter etter ønske fra Sinsen Torg Næring. Årsaken var at Sinsen Torg Næring ikke hadde lykket med å få leid ut næringsseksjon nr 157 til serveringsvirksomhet, men at de hadde funnet en kjøper til eiendommen under forutsetning av at lokalene skulle innredes til 3 - tre boligseksjoner. På ekstraordinært årsmøte 25. august 2014 ble vedtektene endret i henhold til innsendt forslag, og formålet for snr 157 ble endret fra næring til bolig, og seksjonen ble i vedtektene endret til seksjon 159, 160 og 161.

Som kjent er den planlagte endringen aldri blitt realisert. Rammetillatelsen som ble gitt av Plan- og bygningsetaten er nå utløpt og ikke lenger gyldig. I Grunnboka for Oslo kommune er eiendommen registrert som seksjon 157, slik den opprinnelig var.

Sameiets gjeldende vedtekter er derfor ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, og antall boliger og næringslokaler. Styret ønsker derfor å endre vedtektene tilbake til de opprinnelige vedtektene vedtatt i forbindelse med seksjonering av sameiet.

Eier av seksjon 157 er blitt informert om forslaget muntlig. I tillegg er det sendt e-post med skriftlig forklaring for ønsket om vedtekstendring, og åpnet for tilbakemelding med synspunkter på forslaget. Styret har ikke mottatt noen tilbakemelding.

§ 2 - Organisering av sameiet foreslås endret til:

Eiendommen er et kombinasjonssameie med boliger og næringsseksjoner på 158 seksjoner, fordelt i følgende:

- 152 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"

- 5 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller "næringsseksjoner"

- 1 næringsseksjon for parkering, heretter benevnt "parkering" eller "parkeringsseksjonen"

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, dvs. arealet innenfor bruksenhetenes omsluttende yttervegger, eksklusive balkonger og tilleggsareal.

Tekst i kursiv erstatter nåværende tekst:



- 155 boligseksjoner, heretter benevnt “bolig” eller “boligseksjonene”

- 4 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt “næring” eller “næringsseksjoner”

§ 4.5 foreslås endret til:

Seksjon nr 157 har rett til å benytte utearealene utenfor sin seksjon til servering eller til annet formål. Skal utearealene benyttes til annet formål, må seksjonseier innhente skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn. Arealet framgår i rosa farge i vedlagte skisse, bilag 4. Seksjon nr 157 skal bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at sameiet ikke påføres kostnader forbundet med bruksretten.

Forslaget erstatter nåværende tekst:

Seksjon nr 159, 160 og 161 (tidligere seksjon nr 157) har eksklusiv rett til bruk av areal utenfor sin seksjon som framgår i rosa farge i vedlagte skisse, bilag 4. Seksjonene skal bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at sameiet ikke påføres kostnader forbundet med bruksretten.

§ 7.1.2, 2.ledd foreslås endret til:

Næringsseksjon 157 har bruksrett til areal som nevnt i pkt. 4.5, og dekker kostnadene med dette arealet.

Forslaget erstatter nåværende tekst:

Seksjon nr 159, 160 og 161 (tidligere seksjon nr 157) har eksklusiv bruksrett til areal som nevnt i pkt. 4.5, og dekker kostnadene med dette arealet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de foreslåtte vedtektsendringene.

Vedlegg

2. Bilag 4.jpg



Sak 8

Innkomne saker - Bytte av vinduer

Forslag fremmet av:

Synøve Magnussen Wiig, leilighet 305 i A-bygget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Søknad om bytte av vinduer

Jeg ønsker å gjøre endringer i leilighet 305, bygg A, som går inn under fasadeendring og vil i den sammenheng be årsmøtet om vedtak.

Endringen innebære skifte av et vindu som ikke kan åpnes til et åpningsbart vindu. Dette gjør det mulig å vaske vinduet. Nytt vindu innebærer ikke endringer i bygningsmassen og passer inn der det «gamle» vinduet allerede er.

Vinduet ligger i en nisje av vegg ved ståltrappen under et tak og ut mot townhousene (vedlegg 1). Vinduet vil ikke være synlig i fasaden som ses av flertallet. Berørte naboer har godkjent den eventuelle endringen.

Tegninger fra arkitekt i Lund Hagem viser at et av forslagene for vindu det foreslås å bytte til likner på vinduet i tilsvarende vegg i hus B. I hus B er det allerede et åpningsbart vindu (vedlegg 2).

Jeg har også et ønske om å sette inn vindu over døren slik naboen i tilsvarende leilighet har i 2. etg. (etasjen under). Vinduet i 2. etg ble satt inn ved bygging av leiligheten og plate (tett felt) ble satt inn i 3. etg (vedlegg 4). Det er usikkert hvorfor dette er ulikt. Endringen vil innebære at fasade i 2. og 3. etg blir lik, synlig fra Hans Nielsen Hauges gate (Se vedlegg 3).

For begge saker har jeg involvert autorisert og anerkjent byggmester og glassmester til arbeidet.

Vedlegg 1 viser fasaden i bygg A med vindu som ikke kan åpnes.

Vedlegg 2 viser fasaden i bygg B med allerede åpningsbart vindu.

Vedlegg 3 viser plate over dør i 3. etg og vindu i 2. etg.

Vedlegg 4 viser at det er lagt opp til vindu over utgangsdør, men ikke satt inn.

Styrets innstilling



Styret anbefaler årsmøtet om å godkjenne bytte av vinduer slik det framkommer i innsendt sak under forutsetning av at arbeidet blir utført av en fagkyndig person og at tiltakene bekostes av tiltakshaver.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner bytte av vinduer i henhold til beskrivelse og illustrasjoner i saksframlegget, under forutsetning av at arbeidet blir utført av en fagkyndig person og at tiltakene bekostes av tiltakshaver.

Vedlegg

3. Vedlegg Sak til årsmøtet 2023 Synøve Wiig.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Søgaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Løvoll
- Jan Egil Kirkebø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Olsen
- Silje Gran-Olsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eva Marie Nilsen
- Nicole Warmbrodt



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Sjøgaard	Hans Nielsen Hauges gt. 37B
Styremedlem	Jakob Sigurdur Aardalsbakke	Hans Nielsen Hauges gt. 37B
Styremedlem	Kjell Antvort	Hans Nielsen Hauges gt. 37A
Styremedlem	Jan Egil Kirkebø	Hans Nielsen Hauges gt. 37F
Styremedlem	Katrine Woll (Fratrødt aug)	Hans Nielsen Hauges gt. 37F
Styremedlem	Tommy Pedersen	Hans Nielsen Hauges gt. 37G

Varamedlem/ Styremedlem	Håkon Thrane Løvoll F.o.m. 09.2022.	Hans Nielsen Hauges gt 37 G
----------------------------	--	-----------------------------

Valgkomite

Kristin B. Jakobsen, Anne Westad og Nicole Warmbrodt

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshovdalen 1 Sameie

Sameiet består av 158 seksjoner.

Torshovdalen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 811954802, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 104

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

Torshovdalen 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært et aktivt år for styret siden forrige årsmøte. Det har vært avholdt 11 styremøter, i tillegg kontinuerlig kontakt mellom styremedlemmene mellom styremøtene.

Styret har forsøkt å holde beboere oppdatert om aktuelle saker på Vibbo fortløpende gjennom hele året, og vi opplever at denne kommunikasjonen mellom styret og beboere fungerer rimelig greit. De fleste tingene i styrets årsberetning vil derfor i hovedsak være kjente ting. Beretningen er forsøkt satt opp i kronologisk rekkefølge. Saker som er en del av vedlikeholdsplanen, er kommentert med henvisning til nummerering i vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på årsmøtet i 2022.

Årsmøtet i 2022 gjorde vedtak om utredning av individuell nedbetaling av gjeld og ballspill, og en vedlikeholdsplan for sameiet for 2022-2025. De to første sakene ble kvittert ut i løpet av måneden etter årsmøtet, og det ble lagt ut informasjon om dette på Vibbo. Vedlikeholdsplanen har vært styrende for vårt arbeid, og vi har kommet lenger i gjennomføring av tiltakene enn beregnet. I tillegg til planlagte arbeider som er beskrevet i vedlikeholdsplanen, har det underveis i styreperioden oppstått hendelser som er løst fortløpende.

I april fikk vi melding om at deler av en innglasset balkong var løsnet. Vi kontaktet leverandør Sagstuen som gjennomførte kontroll av innglassede balkonger. Det er mottatt rapport på at de har montert ekstra festepunkter for å sikre at slike hendelser ikke skal gjenta seg.

I slutten av juni hadde vi et stort tilbakeslag av kloakk i bodområdet i B. Det var en omfattende jobb å administrere sikring av bodene og utbedring av skadene. Gravearbeidet på plenen mellom B og C ble også veldig omfattende da de måtte grave 8 meter ned for å finne og skifte det defekte røret. Det er mulig at det må etterfylles noe jord på plenen i 2023.

Det er montert ny dør til sykkelbod som er mer innbruddsikker enn den gamle. Skifte av dør var en forsikringssak etter tidligere innbrudd i boden. Styret valgte en mer innbruddsikker dør og har betalt mellomlegget.

Trepanelet ved inngangspartiene til oppgang G og F ble pusset og lakkert i juni. Vi var ikke fornøyde med resultatet, reklamerte, og fikk arbeidet gjort på nytt i august. Arbeidet ble gjort innenfor kalkulert kostnadsramme.

Dette er punkt 3 i vedlikeholdsplanen, og er nå kvittert ut.

Utbedring av taket i G tok lengre tid enn det vi var forespeilet før sommeren. Det opprinnelig avtalte arbeidet ble ferdig i første halvdel av august. Under dette arbeidet ble det imidlertid avdekket skader på et større område, som ble utbedret i løpet av høsten. Kostnadene ble høyere enn først kalkulert, men ble dekket over ordinært budsjett ved at vi utsatte annet arbeid litt fram i tid.

Dette er punkt 1 i vedlikeholdsplanen, og er nå kvittert ut.



For å oppfylle HMS-krav har vi gjennomført en kontroll av hele det elektriske anlegget i sameiet. Dette er en kontroll som vi er pålagt å gjøre hvert år, men som vi ikke har dokumentasjon på at er gjort etter at bygget sto ferdig. Det er gjennomført termofotografering av sikringsskapene for å kontrollere varmegang. Det ble ikke avdekket større feil. Mindre avvik er utbedret.

Den årlige kontrollen av lekeplassene ble gjennomført i august. Her var det kun en liten anmerkning som ble rettet opp umiddelbart.

Det var en varm og tørr sommer i 2022. Dessverre var det en del planter som ikke fikk tilstrekkelig vann. Vår gartner påtok seg ansvaret for dette, og erstattet døde planter uten kostnader for sameiet.

Etter flere forespørsler fra beboere om konteiner, prøvde vi ut et alternativ med søppelsekker som kunne bestilles og betales av de som hadde behov. Ut fra det vi kan bedømme, fungerte dette rimelig greit. Styret vil gjenta dette i 2023.

Sameiet har en rekke ulike leverandører for ulike tjenester. Med noen års mellomrom gjør vi vurdering av avtalene og setter dem ut på anbud for å se om pris og kvalitet har endret seg. I år plukket vi ut snømåking, garasjevask og rørlegger. Vi beholdt samme leverandør for snømåking, men avtalen ble reforhandlet og vi fikk en lavere pris enn tidligere for det samme arbeidet. Vi har også beholdt avtalen for vasking av garasjen. Når det gjelder rørlegger, har vi tegnet en rammeavtale med Rørleggerservice som gir både sameiet og beboerne 20 % avslag på arbeid og materialer. I tillegg til pris, er det også en stor fordel at de har døgnåpen service og kan rykke ut ved behov også utenfor ordinær arbeidstid. De har både ved tilbakeslaget av kloakk i boden i B, og ved gjennomføringen av spyling av avløpsrør i alle leiligheter, gjort en veldig god jobb. Styret vil vurdere om de også skal overta ansvaret for sameiets fjernvarmeanlegg.

Vi ble i 2022 gjort kjent med at Brannvesenet ikke hadde korrekt orienteringsplan for sameiet. Orienteringsplan er en oversikt over oppganger og hvor de ulike rom og leiligheter befinner seg. Planen de hadde var den utbygger opprinnelig laget, med annen nummerering og betegnelser på blokkene enn det som ble resultatet ved ferdigstillelse av sameiet. Det er selvfølgelig viktig å ha korrekt informasjon slik at Brannvesenet raskt skal finne fram til riktig sted ved utrykning. Styret har fått utarbeidet nye tegninger over bygningene med oppdaterte og riktige betegnelser, og ny orienteringsplan er gjort tilgjengelig for Brannvesenet. Arbeidet ble sluttført i desember.

I forrige styreperiode hadde vi en rekke utfordringer med heisene. De var ofte ute av drift, og det tok flere uker før reservedeler var på plass og feilen ble utbedret. Det er i inneværende styreperiode blitt skiftet ut det meste av slidedeler, og avtalt service og ettersyn er blitt fulgt tett opp. Heisene i alle oppgangene har det siste året fungert godt. De få gangene det har vært heisstans, er dette blitt utløst av feilaktig bruk, og de har raskt blitt satt i drift igjen. Det som gjenstår av utbedring er utskifting av panel inne i heisene slik at vi får montert nøkkelbryter som kan benyttes f.eks. ved flytting, slik at unødig heisstans og skader oppstår. Dette ble bestilt høsten 2022, men det er to ganger levert feil panel. Det er forventet at de nye panelene vil være på plass i løpet av første halvår 2023. Kostnadene til disse utbedringene er innenfor kalkulert ramme.

Dette er punkt 2 i vedlikeholdsplanen, og blir kvittert ut når nye paneler er på plass.



Brannsikringsutstyr inne i leilighetene er beboernes eget ansvar. Siden utstyret i år er ti år og var modent for utskifting og fordi brannsikkerhet er viktig, valgte styret å innhente tilbud på utskifting av brannslukkingsapparater og røykvarslere. Dette ble tilbudt beboerne mot betaling for faktiske kostnader, og utover de ressursene styret har brukt på arbeidet, har det ikke vært noen økonomisk kostnad for sameiet. Om lag $\frac{2}{3}$ av beboerne benyttet seg av tilbudet. Utskifting ble gjennomført i mars 2023. Styret har oppfordret de som ikke tok imot tilbudet, om selv å sørge for at brannvernutstyret i egen leilighet blir skiftet ut. *Dette er punkt 5 i vedlikeholdsplanen, og er nå kvittert ut.*

I første halvdel av desember koblet fjernvarmeanlegget vårt ut, på tross av at vi få uker tidligere hadde hatt service på anlegget. Vår leverandør av service og vedlikehold på anlegget brukte over en uke på å finne feilen og utbedre den, og vi var mange som frøys disse dagene. Måten denne hendelsen ble håndtert på av vår tjenesteleverandør var ikke spesielt tillitsvekkende, og er noe vi har tatt med oss inn i 2023 når vi skal vurdere skifte av leverandør.

Det har tidvis vært utfordringer med tette avløpsrør i en del leiligheter. Spyling av avløpsrør ble derfor satt opp på vedlikeholdsplanen, og planlagt gjennomført i løpet av 2023. Da vi høsten 2022 fikk flere meldinger fra leiligheter i det samme området om problemer med tette rør, ble dette arbeidet framskyndet. Arbeidet ble igangsatt i desember der hvor problemene var størst, for å hindre tette rør og vannskader i jula. Arbeidet måtte settes på vent i den kaldeste perioden fordi det er vanskelig å gjennomføre arbeidet når vannet fryser. Arbeidet ble avsluttet i mars. Arbeidet ble utført innenfor kalkulert kostnadsramme.

Dette er punkt 6 i vedlikeholdsplanen, og er nå kvittert ut.

I samarbeid med T2 ble det arrangert felles juletretenning første søndag i advent. Arrangementet ble planlagt og gjennomført av vår felles sosiale gruppe. Styret setter pris på beboere som engasjerer seg og bidrar til å lage et godt bomiljø, og takker gruppa for innsatsen.

Skifte av garasjeport er også et punkt på vedlikeholdsplanen. Da planen ble laget var dette punktet det minst kritiske. Vi fikk imidlertid en driftsstans på porten på høsten, og tilstandsrapporten viste seg da å være dårligere enn det vi tidligere var blitt informert om. Styret valgte derfor å bestille ny port på slutten av året, som ble levert i februar. Kostnadene for skifte av port er innenfor oppsatt kostnadsramme. Samtidig med bestilling av ny port fikk vi tilbud om installasjon av automatisk åpning av port via app, samt montering av kamera for skiltgjenkjenning, til en kostnad på i underkant av kr 10 000. Dette systemet ble først prøvd ut av en liten gruppe beboere, før det ble tilbudt samtlige beboere i april. Digital portåpning er et supplerende alternativ til åpning med fjernkontroll og nøkkellås, slik at beboere kan velge den metoden de finner mest hensiktsmessig. Tjenesten med digital portåpning har en kostnad for sameiet på kr 490 pr mnd. Tjenesten med skiltgjenkjenning, slik at porten åpner seg automatisk når bilen kjører fram mot porten, er en valgfri tjeneste. De som ønsker denne tjenesten bestiller og betaler dette selv. Kostnaden er kr 29 pr mnd.

Dette er punkt 10 i vedlikeholdsplanen, og er nå kvittert ut.

Rensing av ventilasjonsanlegget var også et punkt på vedlikeholdsplanen som skulle gjennomføres i løpet av 2023. Arbeidet ble gjennomført i mars, og kostnadene ble halvparten av det som var estimert til mellom 400 og 450 000. Det ble under dette arbeidet avdekket flere avvik, i all hovedsak knyttet til ventilasjon på kjøkken. Manglende



vedlikehold og vask av filter i kjøkkenviftene har medført at ventilasjonsspelet i flere leiligheter er fullt av størknet fett og derfor ikke lenger fungerer. Det ble funnet store mengder fett i rørene over kjøkkenvifta i noen leiligheter, noe som utgjør en brannfare. Noen har valgt å fjerne kjøkkenvifta, og andre har montert vifte med egen motor. Begge disse tingene har negativ innvirkning på sameiets balanserte ventilasjonssystem. Styret vil følge opp disse avvikene i de leilighetene det gjelder.
Dette er punkt 7 i vedlikeholdsplanen, og er nå kvittert ut, med unntak av oppfølging av avvik.

I løpet av inneværende styreperiode, er 7 av 10 punkter på den vedtatte vedlikeholdsplanen for 2022-2025 gjennomført. Det har vært ressurskrevende for styret å administrere, men med god planlegging, gode valg av leverandører og med god hjelp fra dere som bor i sameiet, har vi kommet greit i mål så langt. Medaljens bakside er at utgiftene til alle tiltakene er belastet sameiet innenfor en mye kortere periode enn opprinnelig planlagt. Vi har derfor ikke greid å sette av tilstrekkelig midler til å begynne å nedbetale det lånet som ble tatt opp i 2021, slik vi hadde håpet. Styret mener likevel at dette har vært en forsvarlig prioritering fordi de fleste av de gjennomførte vedlikeholdsoppgavene har en levetid som er lenger enn gjenstående nedbetalingstid på lånet, og fordi vi ikke har hatt behov for å øke felleskostnadene mer enn prisstigning på varer og tjenester.

Styrets planer for 2023-2024

Det gjenstår tre punkter på den vedtatte vedlikeholdsplanen; Utskifting av lysarmatur, betongundersøkelse/rust på søyler, og utskifting av låssystem.

Det siste året har vi skiftet defekte halogen-lamper i oppgangene med brukte lamper fra T2 som vi overtok da de skiftet til led-lamper i fjor. Det går 2-3 lamper hver måned, og lageret med reservelamper begynner å bli tomt. Selv om vi ikke har kostnader til materiell, er det kostnader til elektriker for å skifte defekte lamper.

Styret har undersøkt støtteordninger for utskifting av lysarmatur i oppgangene. Det er dessverre ingen ordninger for slike tiltak nå. Vi har innhentet tilbud på ulike belysningsystemer og leverandører, og mottatt 7 tilbud fra tre leverandører. De mest energibesparende alternativene er de som kan stilles inn på ulike lysstyrker og som har individuelle bevegelsessensorer. Kostnadene ligger på mellom 1,2 -1,7 mill. I forbindelse med den vedtatte vedlikeholdsplanen, signaliserte styret at det ikke ville være mulig å gjennomføre dette tiltaket innenfor sameiets drifts- og vedlikeholdsbudsjett. Dette gjelder fortsatt.

Styret har fått satt opp beregninger på besparelse av strøm ved installasjon av led-belysning med bevegelsessensorer. Disse viser en besparelse av strøm til belysning på 70-80 %. Med dagens strømpriser, vil investering i ny led-belysning være nedbetalt i løpet av 3,5-4 år. Et lån med løpetid på 4 år, vil kunne betjenes og nedbetales med det vi sparer i strømutfgifter, og vil ikke medføre økning i fellesutgiftene. Styret har vedtatt å ta opp et lån på 1,2 mill. for å skifte ut lampene i oppgangene. Arbeidet vil bli gjennomført innen sommeren 2023.

Styret har jobbet med å finne en løsning på hvordan rustfleckene på søylene på balkongene kan utbedres. Vi har også funnet tilbake til rapporter som tidligere er utarbeidet om saken. Vi forstår rapporten slik at dette er mer et estetisk problem enn en kritisk feil. Det er innhentet et forslag til hvordan rustfleckene kan fjernes. Løsningen og kostnadsoverslaget var så omfattende og kostbar, at styret vurderte dette som uaktuelt. Vi



har jobbet med å finne fram til en enklere og rimeligere løsning, og vil sende ut informasjon om dette når det er ferdig.

Utskifting av låssystem fra manuelt til elektronisk er i vedlikeholdsplanen foreslått planlagt første halvdel i 2024, med gjennomføring andre halvdel 2024 eller i 2025. Styret er allerede godt i gang med dette arbeidet, og har innhentet løsninger og forslag fra tre ulike leverandører. Det er foreløpig ikke fattet noen beslutning om valg av leverandør eller tidspunkt for gjennomføring, utover at det vil skje i kommende styreperiode og innenfor tidsplanen i vedlikeholdsplanen. Ved installasjon av elektronisk nøkkelsystem på hoveddørene til oppgangene, vil dagens nøkkellås (den som er montert på veggen ved siden av døra) fjernes.

Vi har også begynt å se på muligheten til å koble dette systemet sammen med nytt system for ringeklokkeblåser og postkasser. Her gjenstår det fortsatt en del arbeid.

I tillegg til disse punktene som gjenstår på vedlikeholdsplanen, har styret begynt å se på utskifting av målere for fjernvarme og varmt vann. Vårt nåværende system ble installert i 2014. Som mye annet utstyr, er også disse målerne levetid beregnet til 10 år. Vi har i vinter begynt å få meldinger fra beboere om problemer med målerne. I tillegg til behovet for å skifte de gamle målerne på grunn av alder, har vi også sett på andre løsninger for avlesning og økonomisk oppgjør for bruk av varme og vann. Vi har blant annet vært i kontakt med leverandører som kan levere løsninger som tilsvarer det vi har for strøm, der hver leilighet inngår en individuell avtale og der forbruk i den enkelte leilighet blir avlest og fakturert hver måned. Styret vil jobbe videre med dette og legge det fram for beboerne før en beslutning tas. Dette vil gjøres enten på et beboermøte eller et (ekstraordinært) årsmøte.

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak merforbruk til drift og vedlikehold. Energikostnadene framstår i regnskapet også som høyere enn budsjettet. Differansen mellom budsjett og forbruk reduseres betraktelig når det avregnes mot innbetalt forbruk av strøm til ladning av bil, som framkommer under «Andre inntekter».

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 771 747.

Det tilsvarer en måneds husleie. Sameiet bør ha som mål å øke til ca kr 2 000 000.
(3 måneder husleie)



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til løpende vedlikehold og til oppfølging av vedlikeholdsplan vedtatt på årsmøte 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn 13 % økning for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 Torshovdalen 1 Sameie.

Lån

Torshovdalen 1 Sameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Torshovdalen I Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovdalen I Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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)

Pemseo Dokumentnøkkel: IWN3H-SQABP-2VFHA-NGDXT-10PAY-PPKJP



TORSHOVDALEN I SAMEIE
ORG.NR. 811 954 802, KUNDENR. 7277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 724 750	5 789 990	6 714 000	7 853 000
Andre inntekter	3	218 614	299 694	0	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 943 364	6 089 684	6 714 000	8 003 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 170	-52 170	-52 000	-56 400
Styrehonorar	5	-370 000	-370 000	-370 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-18 527	-15 321	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-244 665	-248 895	-260 000	-266 000
Konsulenthonorar	7	-246 364	-134 748	-300 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-2 237 924	-1 776 179	-1 858 000	-2 000 000
Forsikringer		-427 702	-361 489	-400 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-1 091 736	-1 153 688	-1 083 000	-1 365 000
Energi/fyring		-739 355	-768 923	-500 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 402	-383 965	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-953 568	-826 941	-878 500	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 727 414	-6 092 319	-6 117 000	-6 942 900
DRIFTSRESULTAT		215 950	-2 635	597 000	1 060 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 932	1 146	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-158 170	-106 677	-126 194	-190 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 238	-105 531	-111 194	-175 000
ÅRSRESULTAT		67 713	-108 166	485 806	885 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-108 166		
Reduksjon udekket tap		67 713	0		



12

Torshovdalen 1 Sameie

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 044 018	1 044 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 605	8 613
Kundefordringer		1 710	13 891
Forskuddsbetalte kostnader		31 965	38 597
Andre kortsiktige fordringer	14	27 545	-798
Energiavregning		0	387 549
Driftskonto OBOS-banken		812 739	542 123
Driftskonto OBOS-banken II		589 485	196 197
Sparekonto OBOS-banken		610 703	324 110
SUM OMLØPSMIDLER		2 087 752	1 510 282
SUM EIENDELER		3 131 770	2 554 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-1 617 383	-1 685 096
SUM EGENKAPITAL		-1 617 383	-1 685 096
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 433 146	3 550 856
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 433 146	3 550 856
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 812	72 840
Leverandørgjeld		1 023 989	614 999
Påløpte renter		1 100	701
Energiavregning	18	124 537	0
Annen kortsiktig gjeld	19	78 567	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 316 005	688 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 131 770	2 554 300
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.05.2023
Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard

Jakob Sigurdur Aardalsbakke

Kjell Antvort

Jan Egil Kirkebø

Tommy Pedersen

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 389 092
Parkering	561 918
Felleskostnader næring	387 528
Internett	341 980
TV	72 960
MC-plass	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 767 278

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-28 728
-----------	---------



MC-plass	-13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 724 750

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil Strøm	48 832
Regnskapskorrigeringer	225
Nettinnbetalinger	3 625
Nøkler	10 450
El bil strøm Nye ladere	144 982
Utleie MC	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	218 614

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 170

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 370 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 102, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 527.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 719
OBOS Prosjekt AS	-68 750
OPAK AS	-113 894
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 448
Andre konsulentonorarer	-2 555
SUM KONSULENTHONORAR	-246 364

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-489 971
Drift/vedlikehold VVS	-339 662
Drift/vedlikehold elektro	-204 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-309 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-213 975



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-291 131
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 800
Annet vedlikehold	-79 645
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 237 924

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-629 813
Renovasjonsavgift	-461 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 091 736

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 604
Diverse leiekostnader/leasing	-2 400
Lyspærer og sikringer	-24 657
Vaktmestertjenester	-354 624
Vakthold	-177 254
Renhold ved firmaer	-353 666
Andre fremmede tjenester	-111
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 102
Andre kontorkostnader	-1 406
Bank- og kortgebyr	-5 957
Velferdskostnader	-4 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-953 568

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 511
Andre renteinntekter	82
SUM FINANSINTEKTER	9 932

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-158 170
SUM FINANSKOSTNADER	-158 170

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser	
Tilgang 2015	1 044 018
	1 044 018



SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 044 018**

Parkeringsplasser avskriver ikke

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**Strøm El-bil ladning **27 545**

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **27 545****NOTE: 15****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 sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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.

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP**

	31.12.2021	Årsresultat	31.12.2022
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-1 941 363	464 474	-1 476 889
Egenkapital næring f.o.m 2015	-207 988	-90 225	-298 213
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-613 044	-306 537	-919 581
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	-1 685 096	67 713	-1 617 384

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 **-3 592 517**Nedbetalt tidligere **41 661**Nedbetalt i år **117 710**

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 433 146**

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 901 128
SUM INNETEKTER	-1 901 128

KOSTNADER

Strøm	1 776 591
SUM KOSTNADER	1 776 591

SUM ENERGIAVREGNING	-124 537
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2022, Torshovdalen II Sameie	-906 609
Faktura viderefaktureres i 2023	827 937
Gebyrer	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-78 567



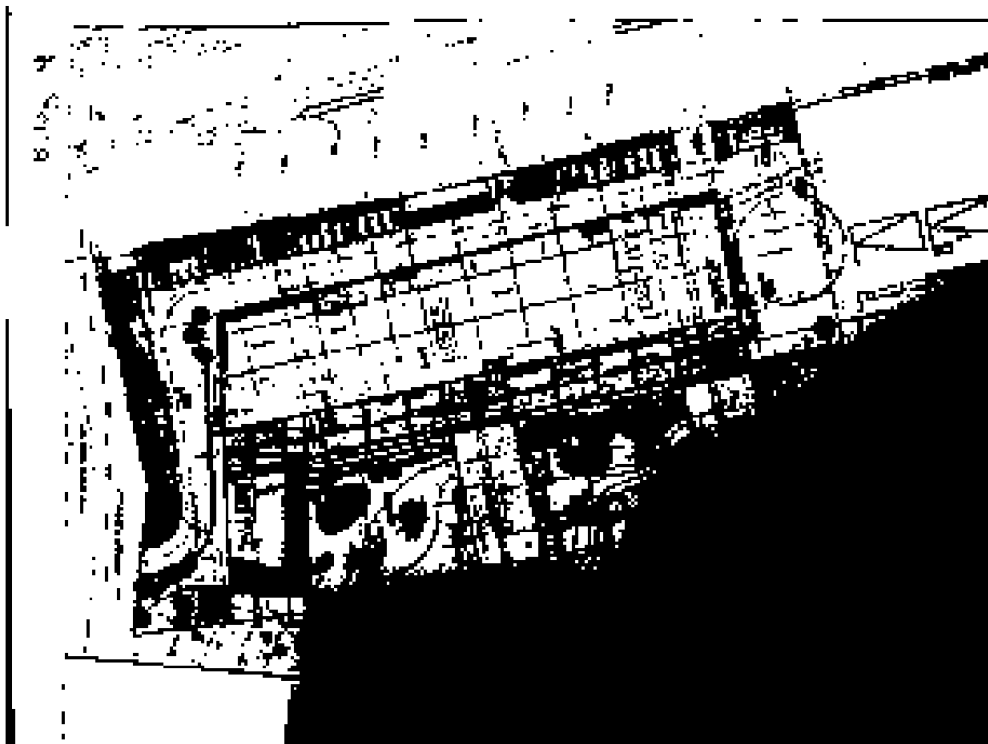
Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90885445. 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.

Vedlegg 2 til sak 7. Innkomne saker - Vedtekstendringer





Søknad om bytte av vindu

Fremmet av Synøve Magnussen Wiig, leilighet 305 i A-bygget

Sak 1:

Jeg ønsker å gjøre endringer i leilighet 305, bygg A, som går inn under fasadeendring og vil i den sammenheng be årsmøtet om vedtak.

Endringen innebære skifte av et vindu som ikke kan åpnes til et åpningsbart vindu. Dette gjør det mulig å vaske vinduet. Nytt vindu innebærer ikke endringer i bygningsmassen og passer inn der det «gamle» vinduet allerede er.

Vinduet ligger i en nisje av vegger ved ståltrappen under et tak og ut mot townhousene (vedlegg 1). Vinduet vil ikke være synlig i fasaden som ses av flertallet. Berørte naboer har godkjent den eventuelle endringen.

Tegninger fra arkitekt i Lund Hagem viser at et av forslagene for vindu det foreslås å bytte til likner på vinduet i tilsvarende vegg i hus B. I hus B er det allerede et åpningsbart vindu (vedlegg 2).

Sak 2:

Jeg har også et ønske om å sette inn vindu over døren slik naboen i tilsvarende leilighet har i 2. etg. (etasjen under). Vinduet i 2. etg ble satt inn ved bygging av leiligheten og plate (tett felt) ble satt inn i 3. etg (vedlegg 4). Det er usikkert hvorfor dette er ulikt. Endringen vil innebære at fasade i 2. og 3. etg blir lik, synlig fra Hans Nielsen Hauges gate (Se vedlegg 3).

For begge saker har jeg involvert autorisert og anerkjent byggmester og glassmester til arbeidet.

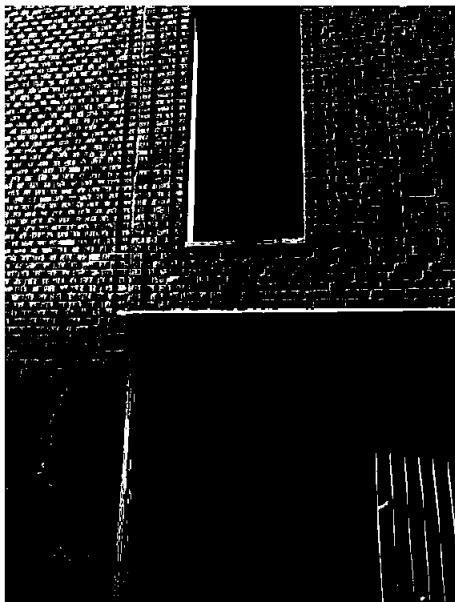
Vedlegg 1 viser fasaden i bygg A med vindu som ikke kan åpnes.

Vedlegg 2 viser fasaden i bygg B med allerede åpningsbart vindu.

Vedlegg 3 viser plate over dør i 3. etg og vindu i 2. etg.

Vedlegg 4 viser at det er lagt opp til vindu over utgangsdør, men ikke satt inn.

Vedlegg 1: slik det ser ut i dag i nisjen i bygg A der det ønskes vindusbytte



Vedlegg 2: Åpningsbart vindu i bygg B i tilsvarende nisje



Vedlegg 3: Viser plate over dør i 3. etg og vindu i 2. etg.



Vedlegg 4: viser at det er lagt opp til vindu over utgangsdør i 3. etg, men ikke satt inn.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

Selskapsnummer: 7277 **Selskapsnavn:** Torshovdalen 1 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.