



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 817 267	6 943 364
Sum inntekter		7 817 267	6 943 364
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	422 170
Annen driftskostnad		7 291 907	6 305 244
Sum kostnader		7 748 307	6 727 414
Driftsresultat		68 960	215 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 622	9 932
Sum finansinntekter		58 622	9 932
Annen finanskostnad		268 660	158 170
Sum finanskostnader		268 660	158 170
Netto finans		-210 038	-148 238
Resultat før skattekostnad		-141 078	67 713
Årsresultat		-141 078	67 713
Totalresultat		-141 078	67 713
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-141 078	67 713
Sum overføringer og disponeringer		-141 078	67 713



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		152	1 710
Andre fordringer		115 742	73 114
Sum fordringer		115 893	74 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 060 229	2 012 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 060 229	2 012 926
Sum omløpsmidler		2 176 123	2 087 751
SUM EIENDELER		3 220 141	3 131 769

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 758 461	1 617 383
Sum opptjent egenkapital		-1 758 461	-1 617 383
Sum egenkapital		-1 758 461	-1 617 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 379 331	3 433 146
Sum annen langsiktig gjeld		4 379 331	3 433 146
Sum langsiktig gjeld		4 379 331	3 433 146
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 391	1 100
Leverandørgjeld		331 298	1 023 989
Annen kortsiktig gjeld		209 581	290 916
Sum kortsiktig gjeld		599 270	1 316 006
Sum gjeld		4 978 601	4 749 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 220 141	3 131 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516828

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 954 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN I SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 817 267	6 943 364
Sum inntekter		7 817 267	6 943 364
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	422 170
Annen driftskostnad		7 291 907	6 305 244
Sum kostnader		7 748 307	6 727 414
Driftsresultat		68 960	215 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 622	9 932
Sum finansinntekter		58 622	9 932
Annen finanskostnad		268 660	158 170
Sum finanskostnader		268 660	158 170
Netto finans		-210 038	-148 238
Resultat før skattekostnad		-141 078	67 713
Årsresultat		-141 078	67 713
Totalresultat		-141 078	67 713
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-141 078	67 713
Sum overføringer og disponeringer		-141 078	67 713



Organisasjonsnr: 811 954 802
TORSHOVDALEN I SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		152	1 710
Andre fordringer		115 742	73 114
Sum fordringer		115 893	74 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 060 229	2 012 926
Sum omløpsmidler		2 176 123	2 087 751
SUM EIENDELER		3 220 141	3 131 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 758 461	1 617 383
Sum opptjent egenkapital	-1 758 461	-1 617 383
Sum egenkapital	-1 758 461	-1 617 383
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 379 331	3 433 146
Sum annen langsiktig gjeld	4 379 331	3 433 146
Sum langsiktig gjeld	4 379 331	3 433 146
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 391	1 100
Leverandørgjeld	331 298	1 023 989
Annen kortsiktig gjeld	209 581	290 916
Sum kortsiktig gjeld	599 270	1 316 006
Sum gjeld	4 978 601	4 749 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 220 141	3 131 769



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7277

Torshovdalen 1 Sameie



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:

29. mai 2024 kl. 18:00, Ragnas hage (Kyrre Grepps gate 13).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Som møteleder foreslås Bente Søgaard

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 foreslås Camilla Brøndbo. Protokollvitner velges blant frammøtte..



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 Styrommet-med styrets årsrapport (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000, det samme som de to foregående år.



Sak 7

Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Kjell og Heidi Kongelf

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Jeg har følgende forslag om et nytt kulepunkt i avsnitt 10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet. Forslag til vedtak:

- nytt kulepunkt: «å ta opp lån»

Beskrivelse/Begrunnelse: I punktet om årsmøtets beslutninger mener jeg at nødvendige lånoptak som styret mener er nødvendig for å finansiere utøvelse av oppgaver, bør være en beslutning som tillegger Årsmøtet. En deltakelse av sameierne i beslutninger om opptak av lån mener jeg mangel i vedtektenes punkt 10.5.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagstiller om at opptak av lån for å finansiere tiltak i sameiet skal behandles av årsmøtet. Vi mener imidlertid at dette allerede er dekket av teksten i siste kulepunkt under 10.5 i vedtektene: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter."

For å tydeliggjøre nevnte punkt, foreslår styret at det legges til "inkludert låneopptak" i gjeldende tekst framfor å lage et nytt kulepunkt. Ny tekst vil da bli: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak"

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring
- Mot Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. - nytt kulepunkt under 10.5: «å ta opp lån»

2. Endre tekst i gjeldende kulepunkt 10.5 til: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak"



Sak 8

Innkommne forslag - 2 - Opptak av lån

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi viser til styrets årsrapport til årsmøtet der det redegjøres for problemene med sameiets fjernvarmeanlegg og påfølgende problemer for ventilasjonsanlegget. Styrets vurdering er at det er påkrevd å gjennomføre de utbedringer som er foreslått og at det ikke er forsvarlig å gå enda en vinter i møte med de samme problemene vi har hatt de to siste årene. Arbeidene må derfor gjennomføres innen tidlig høst slik at anlegget er i full funksjon før vinteren.

Dette er et omfattende og kostnadskrevende arbeid der anlegget først skal tappes ned. Hele fellesanlegget vil deretter bli spylt og rensset. Rørlegger må så få tilgang til alle leilighetene for å gjennomføre spyling og rensing også av varmeanleggene i leilighetene. Det vil bli montert et nytt rensesystem for anlegget som vil hindre nye avleiringer og slam i systemet. Det vil også bli montert nye og kraftigere motorventiler i teknisk rom som bedre vil håndtere distribusjon av varme for et så stort anlegg som det vi har. Beregnet gjennomføringstid er satt til 6-8 uker.

I tillegg til det som er beskrevet ovenfor, vil det bli gitt tilbud til beboerne om å skifte master og termostater i egen leilighet. Dette kan den enkelte selv bestemme om de vil gjøre. Kostnaden for dette betales av den enkelte, og vil derfor ikke være en del av den saken som vi ber årsmøtet om tilslutning til.

Det beskrevne arbeidet er ikke lagt inn som en del av sameiets budsjett for 2024. Årsaken er at budsjettet utarbeides innen utgangen av november. På det tidspunktet hadde ikke den nå foreliggende gjennomgangen av anlegget startet.

Ut fra den kartlegging og gjennomgang som er gjort av anlegget, og det mottatte tilbudet om utbedringer, har styret sett på hvordan dette kan finansieres. Det kan som sagt ikke gjennomføres innenfor årets budsjett. De to gjenstående mulighetene er å innkreve en engangsinnbetaling fra hver seksjon eller å ta opp et lån. Størrelsen på engangsinnbetaling vil ligge på ca kr 14 000 pr seksjon, og et felles lån på kr 2 000 000.

Sameiet har i dag to lån:

Lån 1: 3 319 021 - Vi betaler 28 000 i mnd. i renter og avdrag. Ca 17 år igjen av lånet.

Lån 2: 999 498 – Vi betaler 29 000 i mnd. i renter og avdrag. Ca 3 år igjen av lånet.

Totalt betaler sameiet ca 57 000 i mnd. i renter og avdrag på de to lånene.

Ved å ta opp et nytt lån på 2 000 000 og refinansiere de to andre lånene, vil sameiets samlede lån bli på 6 287 508. Ut fra dagens rentenivå har OBOS-banken satt opp følgende utregning av månedlige utgifter med tre ulike nedbetalingstider:

Betale ned over 5 år: 125 443 i mnd

Betale ned over 10 år: 74 030 i mnd

Betale ned over 15 år: 57 624 i mnd



Ved opptak av nytt lån med refinansiering og nedbetalingstid over 15 år, vil sameiets utgifter til renter og avdrag være det samme som i dag. Dette alternativet vil derfor ikke medføre endringer i av dagens fellesutgifter.

Med bakgrunn i de siste års økte renter og høyere levekostnader, ønsker ikke styret å foreslå at kostnadene for det arbeidet som må gjøres skal belastes beboerne gjennom en engangsinnbetaling i den størrelsesorden det her er snakk om og som må innbetales med relativt kort varsel. Styrets forslag er at det tas opp et nytt lån som gjennom refinansiering av de nåværende lånene, nedbetales over 15 år.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et lån på kr 2 000 000. De to nåværende lånene refinansieres slik at samlet lån blir kr 6 287 508. Nedbetalingstiden settes til 15 år.

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:

- Håvard Kirkebøen
- Kjell Antvordt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Trygve Grydeland
- Fredrik Hatland

Denne kandidaten er foreslått fra eier av næringsseksjonen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Håkon Thrane Løvoll	Hans Nielsen Hauges Gt 37G
Styremedlem	Kristina Olsen	Hans Nielsen Hauges Gt 37A
Styremedlem	Tommy Pedersen	Hans Nielsen Hauges Gt 37G
Varamedlem	Silje Marie Olsen	Hans Nielsen Hauges Gt 37B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes fortrinnsvis via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Torshovdalen 1 Sameie

Sameiet består av 158 seksjoner inkludert næringslokaler og garasje. 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 9 styremøter, i tillegg er det 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. Styret får nesten daglig henvendelser fra beboere som forsøkes besvart så raskt som mulig.

I løpet av styreperioden er det utført flere planlagte vedlikeholdsoppgaver, men vi har også i tillegg måttet håndtere flere akutte saker.

Utskifting av målere for vann og varme

Det kanskje mest omfattende og krevende arbeidet som er gjort i denne perioden, er utskifting av målere for varmt vann og varme. Styret har jobbet med kartlegging og planlegging av dette i over et år. Først ble det kartlagt hvilke leverandører som leverte slikt utstyr. Deretter ble det innhentet nødvendig informasjon om både utstyr og tjenester. Så ble det innhentet tilbud fra tre firmaer som ble sammenstilt og vurdert. Valget falt på Techem som etter vår vurdering hadde det tilbudet som passet oss best.

Vi gjennomført møter med Techem og Rørleggersentralen for å organisere arbeidet med å skifte ut målerne i alle leilighetene. I tillegg til å informere på Vibbo, gikk styret rundt til hele sameiet og leverte lapper med tidspunkt for utskifting og leverte lapper til de som ikke var til stede under første utskifting. Vi har også vært i kommunikasjon med Techem og OBOS om fakturering og andre spørsmål.

Styret ønsker å takke dere alle for godt samarbeid med dette prosjektet. For 95% av alle leilighetene ble utstyr skiftet etter oppsatt plan. Det er vi godt fornøyd med.

Når det gjelder avlesning av forbruk og fakturering av dette, har det vært noen utfordringer nå i oppstarten. Slik vi hadde oppfattet det, skulle den individuelle faktureringen omfatte både eget forbruk og andel av fellesforbruk, og de den skulle starte med innbetaling fra 1.april. Foreløpig blir det nå slik at fellesforbruk betales fra sameiets budsjett, og første individuelle innbetaling ble 1.mai.

Dette tiltaket står ikke i den vedtatte vedlikeholdsplanen for sameiet, men ble varslet gjennom styrets planer for perioden 2023-2024 i forrige årsberetning fra styret.

Utskifting av lysarmatur i oppgangene

Det andre store planlagte prosjektet som er gjennomført i denne styreperioden, er utskifting av lysarmatur i oppgangene, som ble gjennomført i løpet av sommeren -23. Også her ble det innhentet tilbud fra tre leverandører. Vi havnet ned på sensorstyrte led-lamper fra Steinel levert og montert av Wethal elektro. Lampene er sonoprogramert slik at det god belysning der det er bevegelse, som dempes og slås av når det ikke er bevegelse, og som kan stilles inn med ulike styrke. Lampene har etter vår vurdering fungert utmerket, og vi sparer penger både på strømbesparelse, skifte av lyspærer og bytte av defekte lamper.

Dette tiltaket er punkt 2 i sameiets vedtatte vedlikeholdsplan for 2022-2025, og er nå kvittert ut.

Heiser

Det ble gjennomført utskifting av diverse slitedeler i alle heisene og montert nøkkelbrytere i heisene i fjor sommer. Dette i henhold til punkt 4 i sameiets vedtatte vedlikeholdsplan for 2022-2025. Dette punktet er nå kvittert ut.



Driftssikkerheten på heisene var da god en lang periode, men det har dessverre vært en del utfordringer med uplanlagte heisstans det siste halve året, særlig i oppgang B og G. Feilene har hovedsakelig vært av forskjellige tekniske grunner, og ikke knyttet til brukerfeil. Styret har vært i dialog med Orona om alle heisstansene. Vi har nå fått en fast heismontør som kontaktperson. Han vil ta seg av de planlagte servicene på heisene og være personen som kommer ved heisstans og andre heisutfordringer. Videre har vi økt antall heis-servicer inneværende år fra fire til fem og ser på om dette er noe vi skal gjøre permanent.

Tidligere har vi hatt noen heisstans grunnet blokkering av dør knyttet til f.eks. flytting. Etter at det ble montert heisnøkkel som holder døren åpen har det ikke vært feil på heis grunnet dette. Det er derfor viktig at beboere som skal frakte ting inn og ut av heisen og trenger at heisdøren holdes åpen, benytter seg av denne heisnøkkelen som kan lånes ved å kontakte styret.

Sameiet har også fått refundert noe av de ekstra utgiftene vi har hatt knyttet til disse heisstansene da vi har klaget på mangelfulle servicer i 2023.

Garasje

Vi har i en årrekke hatt tilfeller av at smeltevann fra biler (snø som blir til vann) fra garasjeplan U2 har lekket ned til plan U3. Firmaet NorEntreprenør gjorde i september utbedringer i nedkjørsel og langs veggen foran P-plassene mot inngang A for å hindre ytterligere lekkasje. Tiltaket har vist seg tilstrekkelig under normale forhold.

Etter en kort periode med innkjøringsproblemer har garasjeporten (mekanisk) fungert stort sett feilfritt dette året, sett bort fra ett tilfelle av problemer med duggdannelse på fotocelle, forårsaket av spesielle værforhold. Det har imidlertid siden installasjon av systemet for automatisk åpning av garasjeport basert på skiltgjenkjenning (betalt tilleggstjeneste) vært problemer under visse lysforhold. Et nytt system er på vei. Den nye typen automatisk åpning er nå i slutfasen for testing. Den blir en del av abonnementet, så for de som allerede har skiltgjenkjenning legges denne tjenesten på abonnementet uten ekstra kost. De garasjeeiere som har opplevd problemer har gjennom publisert nyhet fått beskjed om å ta kontakt direkte med tjenesteleverandør, og eventuelt få refundert innbetalt abonnementsavgift.

Også ladeanlegget for EL-biler har stort sett fungert som det skal. En EL-sikkerhets kontroll avslørte imidlertid mangler ved anlegget (fra installasjon) som måtte utbedres. Dette er gjennomført. Styret har utfordringer ved at firmaet som i sin tid sto for installasjonen av anlegget ikke lenger eksisterer.

Feiing/vasking av kjøreområder ble gjennomført i november. Full vask av garasje er planlagt gjennomført i mai.

Vannlekkasjer

Også det siste året har vi hatt to alvorlige tilfeller av vannlekkasjer.

På tross av omfattende utbedringsarbeider i 2022, oppsto det på nytt lekkasjer fra taket i oppgang G da store nedbørsmengder kom på høsten. De samme leiligheten pluss et par nye leiligheter ble rammet. Siden forrige vannlekkasje har sameiet skiftet forsikringsselskap fra If til Gjensidige, som bruker andre firmaer for feilsøk og utbedring. Det tok denne gangen kort tid før de fant årsak til skaden, som ble utbedret. Utbedring av skadene i leilighetene tar dessverre den tiden det tar siden tørking må gjennomføres før det kan utbedres. Det var imidlertid en leilighet der vanninntrengning ikke stoppet etter at antatt årsak var utbedret. Det er nedlagt et omfattende arbeid for å finne opphavet til denne lekkasjen som beklageligvis har tatt ca et halvt år. Her gjenstår det fortsatt en del

arbeid før alt er ferdigstilt. Styret er imponert over måten de berørte beboere har håndtert de utfordringene som har vært og takker for den tålmodighet som er utvist.

Hoveddelen av skadene som oppsto i 2023 liknet veldig på skadene som var året før. Styret laget en klagesak med reklamasjon mot OPAK, som ble avvist. Vi mottok signaler fra forsikringsselskapet om at de ville gå til ingress mot selskapet som hadde søkt og utbedret skadeårsak sist (OPAK). Styret kontaktet da advokat for å få bistand til å henge seg på dette for å følge opp vår reklamasjonssak. Vi fikk en vurdering på at vi hadde en god sak hvis vårt forsikringsselskap ville følge opp saken. Dessverre valgte vårt forsikringsselskap å ikke følge opp dette, så styret har da lagt denne saken på is inntil det eventuelt kommer opp nye vurderinger.

I januar, i forbindelse med unormale mengder nedbør, oppsto det i garasjeplan U2 en lekkasje ved at et overvannsrør som skal lede bort regnvann, sprang lekk. Nærmere 10.000 liter vann måtte i etterkant suges opp, med de ulempene dette nødvendigvis medførte. Med så store mengder vann, og når det ikke er sluk/avløpsrør i garasjen, rant det betydelig mengder vann også ned til U3.

En forsterkning og forbedring av overvannsrørene er vurdert og inngår i vurderte utbedringstiltak i 2024/25. Se egen tekst om dette lenger ned.

I tillegg til disse store lekkasjene, har det i løpet av året også være et par lekkasjesaker/vannskader i tre leiligheter, hvorav en av skadene i overrissingsanlegget.

Fjernvarmeanlegget

Styret var ikke spesielt imponert over jobben GK-rør gjorde for oss i 2022/23 da vi hadde problemer med fjernvarmesystemet vårt. Vi varslet i forrige årsmelding om at vi ville vurdere utskifting av leverandør også for denne delen av rørleggeravtalen vår. Dette ble gjort rett før sommeren, og vi utvidet vår allerede inngått avtale med Rørleggerservice til også å omfatte fjernvarmesystemet.

Da kulda kom på høsten fjor oppsto de samme problemene som året før, som bekreftet at den jobben som var gjort året før ikke var tilstrekkelig. Vi måtte i første omgang finne en løsning på det akutte problemet med at det ikke kom varme til leilighetene. Det ble løst ved at det ble montert ekstra ventiler på anlegget som kan styres og reguleres manuelt.

Styremedlemmer har gjennom hele vintersesongen to ganger daglig vært i teknisk rom og sjekket temperatur og justert ventilene for å få korrekt varme ut til leilighetene.

Det er nedlagt et stort arbeid i å finne årsaker og løsninger for å få fjernvarme-anlegget vårt til å fungere. En av tingene som må gjøres krever at hele anlegget må tappes ned for vann, så må det skiftes motorventiler, anlegget må fylles med nytt vann og varmes opp igjen. Denne prosessen er beregnet å ta 2-3 uker. Med den kulda vi har hatt i vinter, ble det vurdert å være uaktuelt å gjennomføre dette arbeidet som ville medføre at all varme i leilighetene ville være borte i inntil 3 uker. Det er også uaktuelt at styret også neste vinter skal måtte regulere temperaturen på varme som går ut til leilighetene to ganger om dagen. Denne utbedringen må derfor gjennomføres før neste vintersesong.

I forbindelse med kartlegging og gjennomgang av fjernvarmesystemet vårt, ble det også funnet feil på trykkpumper, samt avdekket at anlegget ikke har rensesystem og at det gjennom 11 år har samlet seg mye belegg i rør og koblinger i hele systemet vårt. Dette reduserer gjennomstrømming av vann, reduserer varmeeffekt i leilighetene, og øker fyringsutgiftene. Det er derfor anbefalt å rense hele anlegget med kjemiske stoffer som også inkludere tilgang til alle leilighetene for å rense rørsystem i hver mottakssentral i leilighetene, samt montere filtre og rensesystem for å hindre tilsvarende problemer senere.



Samlet sett er dette omfattende og kostnadskrevenne tiltak, men som styret vurderer nødvendig for at vi skal få vårt varmeanlegg til å fungere slik det er tiltenkt. Styret vil derfor på årets årsmøte fremme forslag om at dette arbeidet gjennomføres før vintersesongen 2024/25, inklusivt forslag om finansiering av tiltaket.

I forbindelse med dette arbeidet vil seksjonseierne få tilbud om å skifte master og termostater i leiligheten. Det legges opp til at dette kan velges av den enkelte seksjonseier og bekostet individuelt.

Ventilasjon

Vi har hatt noen utfordringer med ventilasjonen som er knyttet til problemene med fjernvarmen i sameiet. Når varmen går under en viss temperatur, skrur ventilasjonen seg av. Dette førte til at ventilasjonsanlegget var ute av drift flere ganger i vinter. Dette problemet vil reduseres når vi får en løsning på feilen med fjernvarmen vår.

Townhousene har en annen type ventilasjon, der hvert townhouse har et eget anlegg. Her har det vært noen utfordringer knyttet til strømkursen for de townhousene som deler sikringskurs. Antagelsen er at disse sikringskursene er underdimensjonert som fører til at sikringene blir utløst, særlig i kuldeperioder. En oppgradering av kurs for disse anleggene vil bli vurdert.

Øvrige aktiviteter og hendelser

Det har vært flere tilfeller av innbrudd eller innbruddsforsøk på dører fra garasje inn til oppgangene, og i boder. Ved et par anledninger er enkelte gjenstander blitt stjålet, men i de fleste tilfellene har det «bare» medført ødeleggelse av låser og dører. Vi er også blitt gjort kjent med tyveri av en sykkel fra garasjen. Styret har gått ut med oppfordring til alle beboere om å være oppmerksomme på å ikke slippe inn mennesker en ikke kjenner i oppganger og garasje.

Sjøppelbrønnene har hatt en del skader i løpet av det siste året. Styret har inngått en serviceavtale med KraftTek for vedlikehold av slitedeler for å redusere utgifter til større reparasjoner.

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

Styret har gjennomført de pålagte HMS-rutiner i sameiet, samt påsett at øvrige kontroller og serviceavtaler på bygninger og teknisk utstyr er gjennomført. Eksempelvis gjelder dette service på dører, heiser, ventilasjonssystem, sprinkleranlegg og felles brannsikringsutstyr.

Styret har ellers hatt fokus på økonomisk styring. Vi har sammen med T2 hatt jevnlig kontakt med OBOS for å sørge for at fordeling av felles kostnader mellom sameiene og næringsseksjonen blir korrekt, og også hatt et fysisk møte med OBOS. Vi har også vært nøye med å ettergå fakturaer vi mottar. Vi har det siste året funnet unormalt mange feilføringer og har også klaget på flere fakturaer der vi mener det har overfakturering i forhold til utført arbeid. I tillegg har vi etter søknad fått ettergitt penger for merforbruk av energi i forbindelse med en defekt del på fjernvarmesystemet som Hafslund har ansvar for. Totalt beløper dette seg til litt i overkant av kr 200 000 som vi har fått refundert.

I samarbeid med T2 ble det arrangert felles juletretenning første søndag i advent. Arrangementet ble planlagt og gjennomført i fellesskap mellom styremedlemmer og



frivillige beboere. Styret setter pris på beboere som engasjerer seg og bidrar til å lage et godt bomiljø, og takker gruppa for innsatsen.

Styrets planer for 2024-2025

Styrets forslag er å ha hovedfokus på VVS i 2024-25 slik at vi kan få et velfungerende fjernvarmesystem som både sikrer god og regulert varme i leilighetene og som bidrar til at ventilasjonen i leilighetene ikke klapper sammen i vintermånedene. Det er allerede utført en grundig kartlegging av anlegget og problemene, utarbeidet en tiltaksplan, og innhentet tilbud med kostnadsoverslag. I dette tilbudet ligger også tiltak for bedre sikring av overvannsrør og tiltak for å forebygge utfordringer med hyppig tette avløpsrør i townhousene.

Styret vil legge fram dette som en egen sak på årsmøtet, sammen med informasjon om økonomiske konsekvenser av tiltaket.

I løpet av året planlegger vi å bytte alarmsystemet i heisene våre. Det er 2G-teknologi i alle heisene og da 2G-nettet vil bli lagt ned i løpet av 2025 må dette byttes ut med 4G alarmerheter.

Utskifting av låssystem fra manuelt til elektronisk er i vedlikeholdsplanen foreslått planlagt første halvdel i 2024, med gjennomføring andre halvdel 2024 eller i 2025. Dette er det eneste gjenstående punktet på vedlikeholdsplanen for 2022-2025 som sameiet vedtok i 2022.

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for utskifting av låsesystemet i sameiet og gjennomført befaringer. Etter flere runder med firmaer og i styremøter, har vi besluttet å utsette dette prosjektet både av hensyn til økonomi og kapasitet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettall og skyldes innbetalingene fra Torshovdalen 2 på totalt kr 450 000. Inntekten er ført mot kostnadene i årsregnskapet og dermed fremstår det som ett avvik.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold elektro. Utskifting av lysarmatur var ikke lagt inn i budsjettet

Finanskostnader er høyere enn budsjettert som følge av rentøkningene som var i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 576 853. Det tilsvarer 2 måneders husleie.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 600 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: HFZPJ-F4BZH-33UNY-2KNSS-J3DTZ-UBMYJ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 320 144	6 724 750	7 803 000	8 117 000
Ladeinntekter elbil Stripe		173 593	0	0	150 000
Andre inntekter	3	323 531	218 614	150 000	600 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 817 267	6 943 364	7 953 000	8 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-52 170	-56 400	-56 000
Styrehonorar	5	-400 000	-370 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-18 304	-18 527	-15 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-246 480	-244 665	-266 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-44 917	-246 364	-200 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-3 291 564	-2 237 924	-2 000 000	-2 600 000
Forsikringer		-516 814	-427 702	-470 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 148 054	-1 091 736	-1 365 000	-1 450 000
Energi/fyring		-575 371	-739 355	-770 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 450	-345 402	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-1 084 952	-953 568	-1 000 000	-1 075 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 748 307	-6 727 414	-6 942 900	-7 536 000
DRIFTSRESULTAT		68 960	215 950	1 010 100	1 331 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 622	9 932	15 000	0
Finanskostnader	12	-268 660	-158 170	-190 000	-304 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-210 038	-148 238	-175 000	-304 000
ÅRSRESULTAT		-141 078	67 713	835 100	1 027 000
Overføringer:					
Udekket tap		-141 078	0		
Reduksjon udekket tap		0	67 713		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 044 018	1 044 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 486	13 605
Kundefordringer		152	1 710
Forskuddsbetalte kostnader		32 090	31 965
Andre kortsiktige fordringer	14	73 166	27 545
Driftskonto OBOS-banken		933 015	812 739
Driftskonto OBOS-banken II		500 000	589 485
Sparekonto OBOS-banken		627 214	610 703
SUM OMLØPSMIDLER		2 176 123	2 087 751
SUM EIENDELER		3 220 141	3 131 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-1 758 461	-1 617 383
SUM EGENKAPITAL		-1 758 461	-1 617 383
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 379 331	3 433 146
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 379 331	3 433 146
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 822	87 812
Leverandørgjeld		331 298	1 023 989
Påløpte renter		27 825	1 100
Påløpte avdrag		30 566	0
Energiavregning	18	54 759	124 537
Annen kortsiktig gjeld		0	78 567
SUM KORTSIKTIG GJELD		599 270	1 316 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 220 141	3 131 769
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2024

Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard

Jakob Sigurdur Aardalsbakke

Kjell Antvort

Håkon Thrane Løvoll

Kristina Olsen

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 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. 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	5 874 396
Parkering	636 948
Felleskost. næring	422 400
Internett	346 560
TV	72 960
MC-plass	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 367 064

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-33 120
MC-plass	-13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 320 144

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

Avregning 2023 Aslak Mothassel	7 446
Elbil Strøm	47 379
Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	174 910
Avregning 2023 AS Sinsen Torg Næring	83 029
Tilskudd Oslo Bysykkel	3 232
Utleie	7 500
SUM ANDRE INNTEKTER	323 531

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 171, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 304.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 214
SUM KONSULENTHONORAR	-44 917

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-263 739
Drift/vedlikehold VVS	-301 456
Drift/vedlikehold elektro	-1 437 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-222 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-310 113
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-539 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 795
Egenandel forsikring	-10 000



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 291 564
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-636 153
Renovasjonsavgift	-511 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 148 054

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 566
Lyspærer og sikringer	-10 510
Vaktmestertjenester	-449 970
Vakthold	-192 758
Renhold ved firmaer	-400 563
Andre fremmede tjenester	-941
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 171
Andre kontorkostnader	-1 901
Bank- og kortgebyr	-5 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 084 952

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 377
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 170
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 301
Andre renteinntekter	263
SUM FINANSINTEKTER	58 622

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 445
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 861
Renter på leverandørgjeld	-354
SUM FINANSKOSTNADER	-268 660

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**

Avregning 2023, Torshovdalen II Sameie	-450 004
Faktura viderefaktureres i 2024	523 170
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	73 166

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**

	31.12.2022	Arsresultat	31.12.2023
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-1 476 889	-163 538	-1 640 427
Egenkapital næring f.o.m 2015	-298 213	40 676	-257 537
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-919 581	-18 215	-937 796
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	-1 617 384	-141 078	-1 758 461

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 592 517
Nedbetalt tidligere	159 371
Nedbetalt i år	98 503

-3 334 643

OBOS-Banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,2 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2023

-1 200 000

Nedbetalt i år

155 312

-1 044 688

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-4 379 331****NOTE: 18****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 490 328

Administrasjon

44 987

Strøm

1 390 582

SUM ENERGIAVREGNING**-54 759**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 7277 Selskapsnavn: Torshovdalen 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.