



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 074 530	2 786 084
Sum inntekter		3 074 530	2 786 084
Kostnader			
Lønnskostnad		190 748	175 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 036	47 036
Annen driftskostnad		2 787 135	4 126 325
Sum kostnader		3 024 920	4 349 240
Driftsresultat		49 610	-1 563 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	3 679
Sum finansinntekter		112	3 679
Annen finanskostnad		170 383	200 958
Sum finanskostnader		170 383	200 958
Netto finans		-170 271	-197 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-120 661	-1 760 435
Ordinært resultat etter skattekostnad		-120 661	-1 760 435
Årsresultat		-120 661	-1 760 435
Totalresultat		-120 661	-1 760 435
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 661	-1 760 435
Sum overføringer og disponeringer		-120 661	-1 760 435



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		137 756	184 792
Sum varige driftsmidler		3 002 356	3 049 392
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 002 356	3 049 392
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 089	
Andre fordringer		12 709	13 376
Sum fordringer		18 798	13 376
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 979	1 067 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 979	1 067 108
Sum omløpsmidler		632 777	1 080 484
SUM EIENDELER		3 635 133	4 129 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 240 903	5 120 242
Sum opptjent egenkapital		-5 240 903	-5 120 242
Sum egenkapital		-5 233 803	-5 113 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 671 984	8 910 420
Sum annen langsiktig gjeld		8 671 984	8 910 420
Sum langsiktig gjeld		8 671 984	8 910 420
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		998	925
Leverandørgjeld		149 378	287 851
Skyldige offentlige avgifter		5 015	4 514
Annen kortsiktig gjeld		41 560	39 308
Sum kortsiktig gjeld		196 952	332 598
Sum gjeld		8 868 936	9 243 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 635 133	4 129 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261728

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 299 563
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 074 530	2 786 084
Sum inntekter		3 074 530	2 786 084
Kostnader			
Lønnskostnad		190 748	175 879
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 036	47 036
Annen driftskostnad		2 787 135	4 126 325
Sum kostnader		3 024 920	4 349 240
Driftsresultat		49 610	-1 563 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		112	3 679
Sum finansinntekter		112	3 679
Annen finanskostnad		170 383	200 958
Sum finanskostnader		170 383	200 958
Netto finans		-170 271	-197 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-120 661	-1 760 435
Ordinært resultat etter skattekostnad		-120 661	-1 760 435
Årsresultat		-120 661	-1 760 435
Totalresultat		-120 661	-1 760 435
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 661	-1 760 435
Sum overføringer og disponeringer		-120 661	-1 760 435



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	137 756	184 792
Sum varige driftsmidler	3 002 356	3 049 392
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	3 002 356	3 049 392
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	6 089	
Andre fordringer	12 709	13 376
Sum fordringer	18 798	13 376
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	613 979	1 067 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	613 979	1 067 108
Sum omløpsmidler	632 777	1 080 484
SUM EIENDELER	3 635 133	4 129 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 100	7 100



Sum innskutt egenkapital	7 100	7 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 240 903	5 120 242
Sum opptjent egenkapital	-5 240 903	-5 120 242
Sum egenkapital	-5 233 803	-5 113 142
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 671 984	8 910 420
Sum annen langsiktig gjeld	8 671 984	8 910 420
Sum langsiktig gjeld	8 671 984	8 910 420
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	998	925
Leverandørgjeld	149 378	287 851
Skyldige offentlige avgifter	5 015	4 514
Annen kortsiktig gjeld	41 560	39 308
Sum kortsiktig gjeld	196 952	332 598
Sum gjeld	8 868 936	9 243 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 635 133	4 129 876



Organisasjonsnr: 941 299 563
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5115 Torshov Kvartal IV B/L





Til andelseierne i Torshov Kvartal IV B/L

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 2 mai 2022 kl. 18.00 på Torshovloftet.

Adresse: Vogts gate 64, oppgang B, inngang Krebs gate (samme inngang som Apsorn Thai). Gå opp alle trappene, lokalet er på loftet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal IV B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal IV B/L
avholdes tirsdag 2. mai 2022 kl. 18.00 på Torshovloftet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2, 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.04.2022
Styret i Torshov Kvartal IV B/L

Steinar Killi Renate Bakke Jonas Beck Svein Berg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Killi	Hegermanns Gate 2A
Styremedlem	Renate Bakke	Trøndergata 4
Styremedlem	Jonas Beck	Trøndergata 6
Styremedlem	Svein Berg	Hegermanns Gate 4
Styremedlem	Marianne Dahl – Gikk ut av styret nov.2021	

Varamedlem	Robel Berhane	Trøndergata 2
Varamedlem	Cecilie Elise Guttormsen	Hegermanns Gate 2 Oppg 2

Cecilie Guttormsen (gikk inn som styremedlem for Mariann Dahl fra november 2021.)

Valgkomiteen

Mariann Oksrød Hansen	Trøndergata 6
Aranzazu Risopatron	Hegermanns Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinne.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal IV B/L

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Torshov Kvartal IV B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941299563, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hegermanns Gate 2-4-6
Trøndergata 2-4-6

Gårds- og bruksnummer:

225 311 314 316 95
97 99

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Torshov Kvartal IV B/L har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 6 ordinære styremøter i 2021. 2 dugnader er avholdt. Regelmessig møter mellom 20 og 30 deltakere.

Husleien ble øket i 2021, styret ønsker å holde husleien så lav som mulig, men det må kunne forventes en økning på 2.5 -4% årlig. Økningen skyldes alminnelig prisstigning på den type varer og tjenester borettslaget forbruker. Vi har også vært inne i en periode med relativt store kostnader rundt brannbalkonger og fasade. Tak, pipeløp og soilrør må også utbedres/skiftes i nær fremtid.

Vannskader fra bad

Også i 2021 har det vært vannskader i gården, årsakene er varmtvannsberedere som svikter og gamle støpejerns-sluk som enda ikke er utbedret (Gamle sluk som ikke holder god nok standard). Styret oppfordrer derfor alle til å sjekke sluk (særlig de som har gamle bad med støpejerns-sluk) og varmtvannsberedere, særlig hvis de er "bokset" inn i vegger. Styret ønsker også gjøre oppmerksom på at beboer er ansvarlig for det som er inne i leiligheten, det gjelder sluk, røropplegg fram til hovedsoilrør), lås, leilighetsdør, elektrisitet og annet. I tillegg har styret blitt kjent med at det i en del bad – kanskje særlig i Trøndergata, der det er et langstrakt, trangt baderom – er laget dusjløsninger som gir stor risiko for fuktskader.

Dette er løsninger uten dusjkabinett, der det er lagt membraner og fliser (av ukjent standard) med dusjing rett på gulv og vegg. I tillegg befinner baderomsvinduet seg svært nær dusjhodet slik at det er mye fukt og sprut på karm og vindu. Særlig det siste gir stor risiko for at det over tid oppstår fuktskader mellom vinduskarm og vegg.

Dusj nært vindu fordrer enten avskjerming med forheng eller at hele vindusåpningen er forsvarlig flislågt helt ut til vindu.

Styret understreker at borettslaget ikke har ansvar for fuktskader som måtte oppstå pga uforsvarlige løsninger. Ved skader på underliggende leiligheter som fører til bruk av gårdens forsikring må ansvarlig andelseier påregne å dekke gårdens egenandel.

Styret får stadig henvendelser om tilstanden på soilrør, særlig ved oppussing av bad.

Gården er gammel og rørene likeså, styret følger opp henvendelsene og vurderer fortløpende om vi må sette i gang et fornyelsesprosjekt. Et slikt prosjekt er ganske kostbart (estimert til 50 000 pluss pr leilighet), dette er kun for avløp. Et mulig scenario er å se på innløp av vann samtidig, det ser ut som nye løsninger kommer som kan være aktuelle for oss. Siste undersøkelse (2014) av et mindre utvalg rør (5 leiligheter) ga ingen indikasjoner på et umiddelbart behov for utskifting. Styret velger foreløpig å følge med, men det kan komme varsel i løpet av relativt kort tid om behov for å utbedre soilrørene, det vil i så fall bli en «rør i eksisterende rør»- løsning. Ved salg av leiligheter har styret fortsatt pågang fra nye eiere angående problemer rundt oppussing av badene.

Styret ber om at beboerne sjekker soilrør ved oppussing av bad, dårlige soilrør må rapporteres til styret siden dette vil gjelde alle leiligheter under og over den aktuelle leiligheten. Dersom du pusser opp badet kan det være lurt å gjemme på en del ekstra fliser slik at det kan rettes pent opp etter utskifting av rør. Det er også viktig ved legging av membran å ta hensyn til at rørene senere skal skiftes.

Vedlikehold

2021 har også hatt noen utfordringer. Våren 2020 fikk gården pålegg om å utbedre tilkoblingen av kloakk fra Trøndergata 2-6 til hovedledningen. Dette grenrøret var i dårligere forfatning enn forventet, og medførte en full utskifting istedenfor et rør i rør. Dette ble utført i starten av 2021.

Høsten 2021 ble den gamle lekeplassen revet, og det ble kjøpt inn lekeapparater, klatrestativ og en trampoline. Gården fikk et ekstra tilskudd på 35.000,- fra OBOS som muliggjorde dette prosjektet. (dette vil komme frem av regnskapet 2022)



Det har vært utført en del gartnerarbeid, busker er fjernet og trær er beskåret eller kuttet. Gården har fortsatt utfordringer når det gjelder soilrør og pipeløp, men det er foreløpig ingen planer om en snarlig oppstart av disse prosjektene.

Internett

I 2017 ble det installert fibernett i alle leiligheter.

Leverandør er Lynet Internett og standard hastighet er 50/50 Mbit. Internett og digital tv dekkes over husleia. Styret får noen forespørsler om kostnaden pr leilighet siden noen får dekket internett via jobben. Ut fra kontrakten med Lynet kan månedlig beløp pr leilighet estimeres til 179 kroner pr mars 2022.

Fellesarealer

Borettslaget har også i 2021 hatt utfordringer med søppel og andre objekter som av enkelte beboere og utflyttere urettmessig blir plassert på fellesarealene - spesielt på loftene og i kjellerne. Dette ble også påpekt av brann og redningsetaten når de var på inspeksjon våren 2012, og av Firesafe i 2021. Styret vil minne om forbudet om å plassere søppel og annet på fellesarealene. Styret kommer også fremover til å håndheve forbudet ved å fjerne gjenstander som står umerket i fellesarealene, uten ekstra forvarsel.

Det er også fortsatt et problem at beboere setter gamle møbler og annet søppel som renovasjonsetaten ikke kan ta med seg ut i søppelskurene. Styret minner om alle beboere har ansvar for å selv levere slikt avfall på gjenbruksstasjonene.

Innbrudd

Gården har i 2021 ikke fått noen meldinger om innbrudd, tiltaket med å skifte låsene kan synes å ha hatt en god effekt etter et år (2020) med en rekke innbrudd i kjellerboder og postkasser. Beboerne oppfordres til å holde vinduer lukket i perioder hvor stillaser er satt opp for vedlikehold. Styret oppfordrer beboere til alltid å forsikre seg om at inngangs-, kjeller- og loftsdører ikke står åpne unødvendig lenge.

Finansiell stilling pr 31 desember 2021

2021 var et år med få uforutsette utgifter, men utbetalingene til fasade og brannbalkonger er kommet inn for fullt. Det ble også finansiert ny lekeplass uten å ta opp ytterligere lån, mye takket være et tilskudd fra OBOS. Årsresultatet viste et underskudd på 120 661, dette foreslås tatt fra egenkapitalen. Det vises for øvrig til årsregnskapet som et eget punkt. Borettslagets økonomi må, etter omfattende oppussing og vedlikehold, kunne sies å være god, men bygningsmassen i Torshov kvartal IV er gammel og det ligger mange store kostnader foran oss, bl.a. soilrør, pipeløp, tak og resten av fasaden.

Salg av leiligheter

I 2021 ble det omsatt 13 leiligheter i Borettslaget.

Framleie

I utgangspunktet er det boplikt i borettslagsleiligheter. Dersom en andelseier (eller vedkommende ektefelle, barn eller foreldre) har bodd i sin leilighet minst 1 av de siste 2 år, kan vedkommende søke borettslaget om å fremleie/bruksoverlate boligen til noen andre i inntil 3 år. Dette kan registreres/søkes om via Vibbo. Godkjenning av ny bruker kan bare nektes dersom borettslaget kan fremlegge saklig grunn til det. Ved registrering av framleie påløper et gebyr hos OBOS på ca kr 900. Alle søknader skal gå gjennom styret via OBOS' standard skjema. Ved framleie på mindre enn 6 måneder slipper man gebyr, men framleien skal likevel meldes inn til styret. Framleie uten godkjenning fra styret er et brudd på leiekontrakten med borettslaget. Pr 1. januar 2022 er det ett fremleieforhold i gården som er registrert hos OBOS.



Festeavgift

Borettslaget fester (leier) tomt av Oslo kommune. Leien reguleres hvert 10. år. I 2002 ble leieavgiften øket fra ca 50.000 til 70.000 i året. I 2021 var den på 76 495. Styret følger med på debatt og ny lovgivning om festeavgift, herunder retten til innløsning til en gunstig pris. Prisen på festeavgiften kan alltid finnes i årsregnskapet

Portner

Gården har en portner, Pia Cecilia Lindberg-Oetiker, på deltid (13 % stillingsandel) i gården. Hun utfører mindre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer og fellesinstallasjoner, og er kontaktperson for håndverkere engasjert av borettslaget. Det er ikke lagt opp til at stillingen inkluderer bistand til andelseierne utover ren informasjon.

Loft og kjellerutbygging

Borettslagets vedtekter åpner for utvidelse av leiligheter mot kjeller eller loft der forholdene ligger til rette for det. Også sammenslåing av leiligheter er tillatt. Slike utvidelser er viktig for å kunne få et mer stabilt bomiljø med flere barnefamilier. For loftene på Torshov foreligger det en samlet plan fra Bygningsetaten.

Pr 1. januar 2022 er det én kjeller og ett loft som planlegges utbygget. Det kan synes som det nå er svært få brukbare lofts- og kjellerarealer igjen.

Informasjon om brannvernrunder våren 2021

På grunn av korona omfattet ikke kontrollen inspeksjon av sensorer i leilighetene, men alarmer ble testet og kontrollpanelene i Trøndergt. 4 og Hegermannsgt. 4 overvåker alle sensorer og melder eventuelle feil.

En defekt detektor ble skiftet i en leilighet, ellers var det meste i orden. Så ble det inspisert i alle oppganger, kjellere og loft. Et sted manglet en sløkker som ble erstattet.

Når det gjaldt kontrollen av håndsløkkere så skulle jo alle sette ut apparatet sitt i oppgangen den ettermiddagen. Dette var varslet på facebook og ved oppslag.

Det gjorde førtito leiligheter.

Fire sløkkere ble ikke godkjent. Trettiåtte ble godkjent og fikk en rød strips og en lapp påklistret med kontrollinformasjon.

Tjueni leiligheter satte ikke ut noe. De fleste sannsynligvis fordi de glemte det. Uansett så vet vi da ikke om disse har påbudt godkjent sløkker.

På denne linken kan du sjekke hva kravene til sløkkere m.v. er:

<https://brannvernforeningen.no/.../brannver.../Slokkeutstyr/>

Alle som ikke fikk godkjent på sin sløkker bes sjekke sitt apparat og anskaffe et hvis nødvendig.

Planer framover

De siste årene er det foretatt flere store vedlikeholdsoppgaver: balkonger, ringetablåer, oppganger, vinduer, branntekniske utbedringer, søppelskur og sykkel. Bygningsmassen er gammel, og det er hele tiden behov for vedlikehold. Fasaderehabiliteringen på Hegermannsgate- bygget viser at vi kan stå foran større utgifter her også på resten av bygningene.

Som nevnt tidligere er tilstanden til pipene slik at det kan medføre til dels store kostnader i tiden fremover.

Oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte

På årsmøtet i 2021 ble det fremmet flere forslag, det henvises til innkalling og referat som ligger på Vibbo. Det kan nevnes at følgende saker er fulgt opp:

1. Barnevognparkering, det vil bli lagt ut en sak om dette på facebook siden til borettslaget for å lodde stemningen med tanke på å gå til innkjøp av to slike parkeringsenheter, om



- de er flyttbare og om det er behov for å kjøpe inn flere avhenger litt av responsen. Planen er, hvis responsen er god, å kjøpe inn minst to som kan være klare til våren/sommeren
2. Borettslaget har i mange år hatt en avtale med Canal Digital og etterfølgeren Telenor om levering av dekodere og kanalpakke via eget kabelnett. På årsmøtet våren 2021 ble det stort flertall til styrets forslag om å avslutte denne avtalen. Begrunnelse for å avslutte ble gitt i sakspapirene til årsmøtet. Avtalen ble sagt opp med virkning fra 1. September. Den kostet borettslaget ca kr 235.000,- i 2020. Det er nå opp til den enkelte beboer å velge eventuelle tv leverandører via fibernettet levert av Lynet Internett.
3. Vedtektene ble på årsmøtet våren 2021 endret slik at det ikke lenger er et krav at alle skal beholde en loftsbod. Det medfører at en utbygger kan bli enig med andre beboere i oppgangen om å kompensere dem for bortfall av loftsbod. Det presiseres at det hittil (pr april 2022) ikke har kommet noen ny søknad om utbygging etter at de nye reglene ble vedtatt. Styret har drøftet hvordan en slik prosess om kjøp av boder eventuelt bør håndteres. Vi anser det som viktig at ingen skal føle seg presset til å gi fra seg bod og at det i etterkant ikke oppstår konflikter som følge av stor variasjon i prisen pr kvadratmeter bod. Styret vil derfor følge en slik prosess nøye og sørge for at det er mest mulig åpenhet blant de berørte andelseiere om priser, areal og andre detaljer.

Facebook

Styret har opprettholdt facebook-gruppen; «Torshov kvartal IV» som benyttes som uformell kontakt mellom beboere og mellom beboere og styre. I tillegg har OBOS eiendomsforvaltning en egen side, Vibbo, hvor man kan finne informasjon og kontakte styret og OBOS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny lekeplass	
2021	Ny stikkledning Trøndergt	Etter pålegg fra Kommunen
2021	Nytt låssystem	Digitale låser, nøkler programmeres



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 074 530.

Dette er kr 188 530 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av loft og kjellerlokale.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 024 920.

Dette er kr 738 720 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ny lekeplass, utbedring av puss fasade og balkonger, og ny stikkledning i Trøndergata.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 120 661 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 435 825 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinær drift og vedlikehold..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 10% økte energikostnader fra 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 23 031. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal IV B/L.

Lån

Torshov Kvartal IV B/L har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV IV

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov KV IV.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: 25301-P00P2-T404L-EZQHF-68JZ4-GKES2



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	747 886	1 843 159	747 886	435 826
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-120 661	-1 760 435	440 800	662 058
Tilbakeføring av avskrivning 14	47 036	47 036	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	8 930 351	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-238 436	-8 312 225	-215 000	-236 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-312 061	-1 095 273	225 800	426 058
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	435 825	747 886	973 686	861 884

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	632 777	1 080 484
Kortsiktig gjeld	-196 952	-332 598
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	435 825	747 886



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 873 646	2 723 150	2 860 000	2 862 000
Andre inntekter	3	200 884	62 934	26 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 074 530	2 786 084	2 886 000	2 922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 749	-75 881	-89 000	-91 955
Styrehonorar	5	-100 000	-99 998	-100 000	-120 000
Avskrivninger	14	-47 036	-47 036	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 350	-11 766	-10 200	-11 000
Forretningsførerhonorar		-140 998	-137 090	-141 000	-144 500
Konsulenthonorar	7	-10 670	-17 355	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-970 215	-2 270 666	-186 000	-500 000
Forsikringer		-393 603	-377 216	-400 000	-417 200
Festeavgift		-76 495	-73 266	-74 000	-92 642
Kommunale avgifter	9	-568 897	-557 882	-563 000	-582 500
Energi/fyring		-51 984	-28 166	-42 500	-57 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 046	-387 366	-385 000	-157 000
Andre driftskostnader	10	-252 879	-265 551	-280 500	-244 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 024 920	-4 349 240	-2 286 200	-2 422 997
DRIFTSRESULTAT		49 610	-1 563 155	599 800	499 003
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112	3 679	0	0
Finanskostnader	12	-170 383	-200 958	-159 000	-180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-170 271	-197 280	-159 000	-180 000
ÅRSRESULTAT		-120 661	-1 760 435	440 800	319 003
Overføringer:					
Udekket tap		-120 661	-1 760 435		



BORETTSLAGET TORSHOV KV IV
ORG.NR. 941 299 563, KUNDENR. 5115
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 864 600	2 864 600
Andre varige driftsmidler	14	137 756	184 792
SUM ANLEGGSMIDLER		3 002 356	3 049 392
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		6 089	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 709	0
Andre kortsiktige fordringer		0	13 306
Driftskonto OBOS-banken		585 585	1 053 650
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 577	2 869
Sparekonto OBOS-banken		25 817	10 588
SUM OMLØPSMIDLER		632 777	1 080 484
SUM EIENDELER		3 635 133	4 129 876
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Udekket tap	15	-5 240 903	-5 120 242
SUM EGENKAPITAL		-5 233 803	-5 113 142
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 671 984	8 910 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 671 984	8 910 420
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 376	30 398
Leverandørgjeld		149 378	287 851
Skyldige offentlige avgifter	17	5 015	4 514
Påløpte renter		998	925
Annen kortsiktig gjeld	18	7 184	8 910
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 952	332 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 635 133	4 129 876



16

Torshov Kvartal IV B/L

Pantstillelse	19	8 963 400	8 963 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2022

Styret i Borettslaget Torshov Kv IV

Steinar Killi

Renate Bakke

Jonas Beck

Svein Berg

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 779 536
Leietillegg påbygg	51 452
Dugnadsgbyr	28 770
Eiendomsskatt	13 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 873 646

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	15 189
Bolig, forkjøpsrett	29 975
Kjøp av kjellerareal	65 720
Kjøp av loftsareal	90 000
SUM ANDRE INNETEKTER	200 884

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-59 871
Påløpte feriepenger	-7 184
Arbeidsgiveravgift	-23 554
Yrkesskadeforsikring	-139
SUM PERSONALKOSTNADER	-90 749

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 350.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 857
SUM KONSULENTHONORAR	-10 670

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Trigonor AS, lekeplass	-327 868
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-327 868
Drift/vedlikehold bygninger	-473 218
Drift/vedlikehold VVS	-4 512
Drift/vedlikehold elektro	-69 816
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 557
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 454
Kostnader dugnader	-1 791
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-970 215

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

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

Eiendomsskatt	-13 896
Vann- og avløpsavgift	-298 842
Feieavgift	-15 176
Renovasjonsavgift	-240 983
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-568 897

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 181
Driftsmateriell	-12 990
Renhold ved firmaer	-172 186
Snørydding	-40 006
Andre fremmede tjenester	-572
Trykksaker	-229
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 000
Andre kontorkostnader	-462
Porto	-1 812
Bank- og kortgebyr	-3 441
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 879

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	40
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
SUM FINANSINNTEKTER	112

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-168 908
Renter på leverandørgjeld	-1 475
SUM FINANSKOSTNADER	-170 383

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 864 600
SUM BYGNINGER	2 864 600

Eiendommen er bygslet fra Oslo kommune.

Gnr.225/bnr. 95, 97, 99, 311, 312, 314 og 316.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelbod		
Kostpris	291 755	
Tilgang 2018	37 500	
Avskrevet tidligere	-144 463	
Avskrevet i år	-47 036	
		137 756
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		137 756
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-47 036

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-8 930 351	
Nedbetalt tidligere	19 931	
Nedbetalt i år	238 436	
		-8 671 984
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 671 984

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 577
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 438
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 015

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 184
Fakturagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 184



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	8 671 984
TOTALT	8 671 984

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	2 864 600
TOTALT	2 864 600



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Steinar Killi Hegermannsgt. 2A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Guttormsen Hegermannsgt. 2B

Svein Berg Hegermannsgt. 4

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Anne Wisløff Hegermannsgt. 6A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jonas Beck Trøndergata 6

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Robel Berhane, Trøndergata 2

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mariann Oksrød Hansen, Trøndergata 6
Aránzazu Hofmo Risopatron Hegermannsgt. 4

I valgkomiteen for Torshov Kvartal IV B/L

Mariann Oksrød Hansen
Aranzazu Risopatron



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Kan kontaktes på epost: torshovkvartal4@styrerommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Alle boliger skal ha godkjent slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er andelseiers ansvar å anskaffe dette.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny lekeplass	
2021	Ny stikkledning Trøndergt	Etter pålegg fra Kommunen
2021	Nytt låssystem	Digitale låser, nøkler programmeres
2020	Brannbalkonger	
2017	Sykkelskur	
2013	Brannsikringsarbeid.	Arbeidet utført etter pålegg fra brannvernetaten og inkl. sikring av kabelføringer, dører, koksjakter, mv.
2012	Nye vinduer og balkongdører.	
2011	Malt oppganger, trapper og gelendere.	
2009	Nye ringetablå.	Det er montert nye ringetablå i alle oppgangene.
2007	Overflatebehandling av vinduer & balkong	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører, betongrehabilitering og overflatebehandling av gamle balkonger, samt overflatebehandling av nye balkonger, alle med rekkverk.
2002	Oppgradering av gårdens strømanlegg.	Det ble og innstallert fjernleser for strøm. Oppgradering av stigeledninger til alle oppganger.
2001	Vaskeri oppusset.	Det ble og innstallert pollett automat.
1996	Omfattende ytre vedlikehold.	Oppussing av fasader, tak og gårdsrom.
1922	Bygget i 1922 - 23	



5115 Torshov Kvartal IV B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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