



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I
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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 114 317	3 073 554
Sum inntekter		3 114 317	3 073 554
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 258	5 258
Annen driftskostnad		2 331 696	2 229 800
Sum kostnader		2 439 644	2 334 148
Driftsresultat		674 673	739 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 425	3 483
Sum finansinntekter		1 425	3 483
Annen finanskostnad		606 774	426 524
Sum finanskostnader		606 774	426 524
Netto finans		-605 349	-423 041
Ordinært resultat før skattekostnad		69 324	316 365
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 324	316 365
Årsresultat		69 324	316 365
Totalresultat		69 324	316 365
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 324	316 365
Sum overføringer og disponeringer		69 324	316 365



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		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 733	51 991
Sum varige driftsmidler		1 523 478	1 528 736
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 523 478	1 528 736
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 233	80 929
Sum fordringer		81 233	80 929
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 990	532 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 990	532 507
Sum omløpsmidler		698 222	613 436
SUM EIENDELER		2 221 701	2 142 172

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 419 264	11 488 588
Sum opptjent egenkapital		-11 419 264	-11 488 588
Sum egenkapital		-11 402 564	-11 471 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 342 114	13 281 010
Sum annen langsiktig gjeld		13 342 114	13 281 010
Sum langsiktig gjeld		13 342 114	13 281 010
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 006	222 216
Leverandørgjeld		73 540	80 953
Annen kortsiktig gjeld		29 605	29 881
Sum kortsiktig gjeld		282 151	333 050
Sum gjeld		13 624 265	13 614 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 221 701	2 142 172



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355062

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I
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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 114 317	3 073 554
Sum inntekter		3 114 317	3 073 554
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 258	5 258
Annen driftskostnad		2 331 696	2 229 800
Sum kostnader		2 439 644	2 334 148
Driftsresultat		674 673	739 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 425	3 483
Sum finansinntekter		1 425	3 483
Annen finanskostnad		606 774	426 524
Sum finanskostnader		606 774	426 524
Netto finans		-605 349	-423 041
Ordinært resultat før skattekostnad		69 324	316 365
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 324	316 365
Årsresultat		69 324	316 365
Totalresultat		69 324	316 365
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 324	316 365
Sum overføringer og disponeringer		69 324	316 365



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

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		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 733	51 991
Sum varige driftsmidler		1 523 478	1 528 736
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 523 478	1 528 736
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 233	80 929
Sum fordringer		81 233	80 929
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 990	532 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 990	532 507
Sum omløpsmidler		698 222	613 436
SUM EIENDELER		2 221 701	2 142 172
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 419 264	11 488 588
Sum opptjent egenkapital	-11 419 264	-11 488 588
Sum egenkapital	-11 402 564	-11 471 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 342 114	13 281 010
Sum annen langsiktig gjeld	13 342 114	13 281 010
Sum langsiktig gjeld	13 342 114	13 281 010
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 006	222 216
Leverandørgjeld	73 540	80 953
Annen kortsiktig gjeld	29 605	29 881
Sum kortsiktig gjeld	282 151	333 050
Sum gjeld	13 624 265	13 614 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 221 701	2 142 172



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

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

7285 Borettslaget Torshov Kv I





Til andelseierne i Borettslaget Torshov Kv I

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18.00 i bakgården i borettslaget (fellesrom ved regn).

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 Borettslaget Torshov Kv I 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 Borettslaget Torshov Kv I
avholdes mandag tirsdag 3. mai 2022 kl. 18.00 i bakgården i borettslaget (fellesrom
ved regn)..

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

- A) Ingen innkomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 06.04.2022

Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jaran Dammann /s/ Inger Brodal /s/ Peter Constantineanu /s/ Ragnhild Sandvik /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jaran Dammann	2020-2022	Bentsebrugata 6
Styremedlem	Inger Brodal	2021-2023	Sandakerveien 29 E
Styremedlem	Peter Constantineanu	2020-2022	Bentsebrugata 2
Styremedlem	Ragnhild Sandvik	2020-2022	Bentsebrugata 4
Varamedlem	Kamilla Eide Ahmed	2021-2022	Bentsebrugata 6
Varamedlem	Thora Haavik	2021-2022	Bentsebrugata 6

Valgkomiteen (2021-2022)

Morten Iversen Berland	Bentsebrugata 2
Andrè Borlaug Grønningen	Bentsebrugata 6
Thomas R. Krogstad	Bentsebrugata 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov Kv I

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget Torshov Kv I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946803545, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 2
Bentsebrugata 4
Bentsebrugata 6
Bentsebrugata 8
Bentsebrugata 10
Sandakerveien 29 D
Sandakerveien 29 E

Gårds- og bruksnummer:

225 16 19 21 23 248
25

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

Borettslaget Torshov Kv I har ingen ansatte.

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

På grunn av flere større vedlikeholdsprosjekter de siste årene og et dyrt banklån, har likviditeten til borettslaget periodevis vært dårlig. For å bedre på dette har vi gått gjennom forsikringene og refinansiert lånene til borettslaget. De nye betingelsene har redusert årlige utbetalinger med rundt 100 000,- Endringen i lånebetingelsene innebærer også at vi har fått hevet en binding på det ene lånet med fastrente, noe som gjør det enklere å bytte bank om vi skulle få bedre betingelser et annet sted. I tillegg har vi reforhandlet avtaler med flere entreprenører, som elektriker og murer i tillegg til å utsette vedlikeholdsprosjekter som ikke har vært helt nødvendige. Samlet betyr dette at vi er i ferd med å bygge opp en buffer som er nødvendig for å dekke uforutsette kostnader.

Rehabiliteringen av pipeløpene er pålagt av brann- og redningsetaten og pågår fortsatt. Det er nå kun en oppgang som gjenstår, Bentsebrugata 10. Det er planlagt å utføre dette arbeidet før sommeren.

Borettslaget har også hatt en lovpålagt kontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene. Det var enkelte utbedringer som måtte utføres i etterkant men disse er nå lukket.

Det har også vært utført mindre vedlikeholdsoppgaver, som tetting av nedløp, påstøp på balkong, reparasjon av platting på fellesområdet, etterarbeid på noen ytterdører og kontroll av takvinduer.

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 noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 114 317. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettet med eiendomsskatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 439 644. Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 69 324 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 416 071 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 200 000 til større vedlikehold som omfatter Skifte av røykløp i bentsebrugata 10. og murerarbeider på porten mot Bentsebrugata.

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 høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 74 324. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torshov Kv I.

Lån

Borettslaget Torshov Kv I har lån i Nordea. Det er et annuitetslån med flytende rente, kvartalsvis forfall og forventes å være nedbetalt 2044.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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 I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv I.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M85XP-0ZGBJ-BLY8L-2WZYC-AEM6K-MVOTD



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 10:30:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M85XP-0ZGBJ-BLY8L-2WZYC-AEM6K-MN0TD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET TORSHOV KV I ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

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.		280 385	487 453	280 385	416 072
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		69 324	316 365	589 194	564 310
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 258	5 258	5 258	5 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	13 462 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	16	-13 400 896	-528 691	-513 000	-517 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		135 686	-207 068	81 452	52 310
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 071	280 386	361 837	468 382

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		698 222	613 436
Kortsiktig gjeld		-282 151	-333 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 071	280 386





RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 708	3 006 264	3 022 000	3 114 000
Andre inntekter	3	75 609	67 290	60 000	58 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 114 317	3 073 554	3 082 000	3 172 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-5 258	-5 258	-5 258	-5 000
Revisjonshonorar	6	-9 721	-9 388	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 103	-104 135	-107 200	-112 000
Konsulenthonorar	7	-71 013	-30 234	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-389 158	-555 035	-533 000	-405 000
Forsikringer		-307 553	-233 229	-315 000	-317 000
Festeavgift		-73 015	-69 932	-70 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-485 282	-472 640	-477 458	-479 000
Parkeringsplasser		0	0	-35 000	0
Energi/fyring		-295 016	-152 537	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 477	-292 886	-306 500	-313 000
Andre driftskostnader	10	-281 358	-309 784	-328 200	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 439 644	-2 334 148	-2 500 306	-2 317 690
DRIFTSRESULTAT		674 673	739 406	581 694	854 310
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 425	3 483	9 000	0
Finanskostnader	12	-606 774	-426 524	-1 500	-290 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-605 349	-423 041	7 500	-290 000
ÅRSRESULTAT		69 324	316 365	589 194	564 310
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		69 324	316 365		





BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 476 745	1 476 745
Andre varige driftsmidler	14	46 733	51 991
SUM ANLEGGSMIDLER		1 523 478	1 528 736
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		413	5 510
Forskuddsbetalte kostnader		80 820	75 419
Driftskonto OBOS-banken		129 584	142 416
Sparekonto OBOS-banken		305 497	387 446
Innestående i andre banker		181 909	2 645
SUM OMLØPSMIDLER		698 222	613 436
SUM EIENDELER		2 221 701	2 142 172
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13*200 + 47*300		16 700	16 700
Udekket tap	15	-11 419 264	-11 488 588
SUM EGENKAPITAL		-11 402 564	-11 471 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 342 114	13 281 010
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 342 114	13 281 010
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 511	29 881
Leverandørgjeld		73 540	80 953
Påløpte renter		59 120	67 359
Påløpte avdrag		119 886	154 857
Annen kortsiktig gjeld	17	94	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		282 151	333 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 221 701	2 142 172
Pantstillelse		32 760 000	16 380 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jaran Dammann /s/ Inger Brodal /s/ Peter Constantineanu /s/ Ragnhild Sandvik /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 719 060
A-konto lånekostnader	814 932
Kabel-tv og Bredbånd	306 720
Tillegg for utbygging	181 668
Eiendomsskatt	16 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 038 708

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Vaskeri	15 000
Avklaring forkjøpsrett	56 995
Regnskapskorrigeringer	114
Nøkler	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	75 609

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER





Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 138
Common Ground AS	-14 375
Reyr Eiendom AS	-52 500
SUM KONSULENTHONORAR	-71 013

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pewi AS	-244 705
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-244 705
Drift/vedlikehold bygninger	-27 774
Drift/vedlikehold VVS	-30 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 257
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 144
Kostnader dugnader	-5 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-389 158

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 340
Vann- og avløpsavgift	-265 758
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-190 358
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-485 282

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-16 207
Driftsmateriell	-3 049
Lyspærer og sikringer	-5 774
Vaktmestertjenester	-158 197
Renhold ved firmaer	-68 123
Andre fremmede tjenester	-9 900
Trykksaker	-840
Andre kontorkostnader	-1 481
Porto	-1 125
Bank	-3 479
Velferdskostnader	-13 183
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 358

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	846
Andre renteinntekter	128
SUM FINANSINNTEKTER	1 425

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-446 203
Renter og gebyr på lån i Nordea	-66 620
Renter og gebyr på lån i Nordea	-93 951
SUM FINANSKOSTNADER	-606 774

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1919	1 476 745
	1 476 745

Gnr.225/bnr.16 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 70 år fra 1951.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Sjøppelhus		
Kostpris	78 875	
Avskrevet tidligere	-26 884	
Avskrevet i år	-5 258	
		46 733
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		46 733
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 258

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 380 000	
Nedbetalt tidligere	1 338 553	
Nedbetalt i år	7 041 447	
		0

Nordea 2

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 25.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 760 437	
Nedbetalt i år	6 239 563	
		0

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-13 462 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	119 886	
		-13 342 114

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 342 114
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		-94
--------------	--	-----





17

Borettslaget Torshov Kv I

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-94





5. Det er ingen innkomne forslag.





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jaran Dammann Bentsebrugata 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christina Sørensen Sandakerveien 29 E

Bjørnar Finstad Bentsebrugata 8

C. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Inger Brodal Sandakerveien 29 E

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kamilla Eide Ahmed Bentsebrugata 6

Jon Olav Kringeland Bentsebrugata 4

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Morten Iversen Berland Bentsebrugata 2

Andrè Borlaug Grønningen Bentsebrugata 6

Ragnhild Sandvik Bentsebrugata 4

I valgkomiteen for Borettslaget Torshov Kv I

Morten Iversen Berland
Andrè Borlaug Grønningen
Thomas R. Krogstad





Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes fortrinnsvis pr e-post torshovkv1brl@styrerommet.no. Se borettslagets Vibbo på www.vibbo.no/borettslaget-torshov-kv-i for ytterligere informasjon.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett, som administreres av styret. Viser til borettslagets vedtekter for øvrige detaljer.

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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating finnes på borettslagets nettside.

Styret anmoder alle som leier ut (og som ikke har sendt inn skriftlig melding) om å sende inn meldeskjema snarest (dette gjelder også endring av leietager).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer 778524. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Nøkler/skilt

Ordnes via styret.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i kjelleren i Bentsebrugata 10. Inngang til vaskeriet er fra gårdsrommet. Samtlige andelseiere har fått utdelt kort til bruk i vaskeriet. Instruksjoner for å lade kortet med kontanter finnes på borettslagets nettsider.

En vask koster kr. 5,- og det samme gjelder kort tid i tørketrommel (30 minutt).

Fremgangsmåte er beskrevet ved kortautomaten i vaskeriet.





Traller

En sekkestralle skal stå i gamle fryserommet og en firehjulstralle står låst i tørkeburet. Ring styret for å få kombinasjonen til låsen.

TV/internett fra Canal Digital Borettslaget har avtale med Canal Digital. Avtalen inkluderer en basispakke med tv-kanaler og fiber/internett. Alle andelseiere har fått levert ut en "boks" for tilkobling av TV og datamaskin. Det er mulig å oppgradere internetthastighet og også selve "boksen" hos Canal Digital for egen regning.

Alle må ha tegne et eget abonnement og få en boks (man kan ikke arve en etter tidligere beboere). Man kan ringe CD og tegne abonnementet selv. Opplys om at dere er beboere med avtale gjennom borettslaget Torshov kvartal 1. Boksen koster ingenting. Bruk leilighetsnummeret (H-nummeret på dørkarmen i inngangsdøren) som identifikasjon av leilighet.

All support/kundeservice går via Canal Digital via chat eller telefon 06090

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, - miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

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

2013	Rør- og våtromsrehabilitering
2016	Piperehabilitering, BBG 2, 4, 6
2019	Utskifting av ytterdører





7285 Borettslaget Torshov Kv I

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.

