



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 554 984  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 364 968	3 501 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 364 968</b>	<b>3 501 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 176	
Annen driftskostnad		3 342 633	2 992 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 507 139</b>	<b>3 141 033</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 171</b>	<b>360 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 633	2 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 633</b>	<b>2 583</b>
Annen finanskostnad		447 957	292 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>447 957</b>	<b>292 469</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-432 324</b>	<b>-289 886</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-574 495	70 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 200 045	3 200 045
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 705	
Sum varige driftsmidler		3 264 750	3 200 045
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		50 000	50 000
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		114 647	50 000
Sum anleggsmidler		3 379 397	3 250 045
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 860	31 495
Sum fordringer		33 860	31 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 903	1 166 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 903	1 166 127
Sum omløpsmidler		47 763	1 197 622
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 427 160</b>	<b>4 447 667</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 801 098	12 226 603
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 801 098</b>	<b>-12 226 603</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 795 098</b>	<b>-12 220 603</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 610 826	16 229 541
Øvrig langsiktig gjeld		390 325	326 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 001 151</b>	<b>16 555 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 001 151</b>	<b>16 555 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 778	838
Leverandørgjeld		154 329	111 890
Annen kortsiktig gjeld		65 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>221 106</b>	<b>112 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 222 257</b>	<b>16 668 269</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 427 160</b>	<b>4 447 667</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431544

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 554 984  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 948 554 984  
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 364 968	3 501 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 364 968</b>	<b>3 501 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 176	
Annen driftskostnad		3 342 633	2 992 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 507 139</b>	<b>3 141 033</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-142 171</b>	<b>360 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 633	2 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 633</b>	<b>2 583</b>
Annen finanskostnad		447 957	292 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>447 957</b>	<b>292 469</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-432 324</b>	<b>-289 886</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-574 495	70 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>



Organisasjonsnr: 948 554 984  
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 200 045	3 200 045
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 705	
Sum varige driftsmidler		3 264 750	3 200 045
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		50 000	50 000
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		114 647	50 000
Sum anleggsmidler		3 379 397	3 250 045
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		33 860	31 495
Sum fordringer		33 860	31 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 903	1 166 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 903	1 166 127
Sum omløpsmidler		47 763	1 197 622
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 427 160</b>	<b>4 447 667</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	12 801 098	12 226 603
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-12 801 098</b>	<b>-12 226 603</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-12 795 098</b>	<b>-12 220 603</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 610 826	16 229 541
Øvrig langsiktig gjeld	390 325	326 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 001 151</b>	<b>16 555 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 001 151</b>	<b>16 555 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 778	838
Leverandørgjeld	154 329	111 890
Annen kortsiktig gjeld	65 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>221 106</b>	<b>112 728</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 222 257</b>	<b>16 668 269</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 427 160</b>	<b>4 447 667</b>



Organisasjonsnr: 948 554 984  
TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

Treschowsgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 21. mai 2023

Selskapsnummer: 67





## Velkommen til årsmøte i Treschowsgata Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/67>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Selskap O67 henter ut overskudd fra selskap O68 for å finansiere større nødvendig vedlikeholdsarbeid av fasader, vindurammer og ev. balkonger samt betale andelseiernes påfølgende «skatt på utbytte»
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Treschowsgata Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

### Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Idun Lyngstad og Trude Pedersen.

### Forslag til vedtak

Idun Lyngstad og Trude Pedersen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport Treschowsgate Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Uendret fra tidligere.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

## Selskap 067 henter ut overskudd fra selskap 068 for å finansiere større nødvendig vedlikeholdsarbeid av fasader, vindurammer og ev. balkonger samt betale andelseiernes påfølgende «skatt på utbytte»

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Denne saken er fortsettelse av lignede vedtak fattet på Generalforsamling i 2017 og 2018.)

**Saksinformasjon:** Treschowsgate Borettslag (selskap 067) eier 100% av Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 068).



Vi står foran en større nødvendig rehabilitering av fasadene, vindurammer og enkelte balkonger i blokkene i Treschowsgate 19 og 21. Vi må også betale for prosjektledertjenester. Borettslaget har ikke midler til å betale for alt dette med mindre man henter inn kapital, enten ved at det tas opp lån fra ekstern lånegiver (noe som i så fall må tilbakebetales ved å øke felleskostnadene), eller at det hentes utbytte fra Treschowsgate Næringslokaler AS, Treschowsgate Næringslokaler AS har gjennom flere år gått med overskudd. Styret foreslår derfor med dette å bruke det aller meste av innestående på konto i Treschowsgate Næringslokaler AS til å finansiere dette forestående nødvendige vedlikeholdsarbeidet i borettslaget. Dette utbyttet må være så stort at det dekker det eksisterende lånet på kr. 500.000 som selskap O67 har i selskap O68 samt at Treschowsgate Borettslag for likningsåret 2023 (dvs. utbetalt utpå sommeren 2024) også kan dekke den enkelte andelseiers kostnader til utbytteskatt. (For inntektsåret 2023 er skatt på slikt utbytte 37,8% for privatpersoner.) Styret foreslår at det i tillegg til sletting av eksisterende lån mellom selskapene, hentes ut totalt ytterligere kr. 3.400.000.

*Forbehold:* dersom det under arbeidene avdekkes forhold som medfører at det må gjennomføres ytterligere arbeider, med påfølgende høyere kostnader, vil borettslaget måtte ta opp lån av ekstern lånegiver. Det vil i så fall medføre husleieøkning. Styret kommer i så fall tilbake med informasjon om dette.

#### **Forslag til vedtak**

Det utbetales utbytte fra Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap O68) til eier Treschowsgate Borettslag (selskap O67) for regnskapsåret 2023 slik at eksisterende lån på kr. 500.000 slettes samt i tillegg at selskap O67 henter utbytte fra selskap O68 på kr 3.400.000. Utbyttet inntektsføres i 2023. 37,8% av denne inntekten skal selskap O67 utbetale til andelseierne i august 2024 i tråd med fordelingsbrøken som kompensasjon for skatt på utbytte.



Sak 7

## Valg av styre

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne-Lise S. Hansen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Berger
- Pernille Cedergren Dysvik

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Blankenberg
- Ine Bakken
- Jon Vesterøy
- Per August Krämer

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne-Lise S. Hansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Atle Berger

Sak 9

## Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ingvild Kyrkjeide Finstad og Anna Nordaunet.

**Forslag til vedtak**

Ingvild Kyrkjeide Finstad og Anna Nordaunet er valgt.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne-Lise S. Hansen	Treschows Gate 21
Styremedlem	Atle Berger	Treschows Gate 19
Styremedlem	Jan Marcus Jeson Dieden	Treschows Gate 21
Styremedlem	Ingvild Kyrkjeeide Finstad	Treschows Gate 19
Styremedlem	Elisabeth Hult Jakobsen	Treschows Gate 19
Varamedlem	Ine Bakken	Treschows Gate 19
Varamedlem	Eivind Blankenberg	Treschows Gate 21
Varamedlem	Per August Krämer	Treschows Gate 21
Varamedlem	Jon Vesterøy	Treschows Gate 19

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anne-Lise S. Hansen Treschows Gate 21

#### Varadelegert

Atle Berger Treschows Gate 19

### Valgkomiteen

Ragnhild Krüger Treschows Gate 19

### Generelle opplysninger om Treschowsgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Treschowsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948554984, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 195 197

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1949.

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.

Treschowsgata Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Driftsinntektene for 2022 var til sammen kr 3 364 968.

### Kostnader

Driftskostnadene er for 2022 var til sammen kr 3 507 139.

### 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.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 600 000 til større vedlikehold som omfatter nødvendig fasaderehabilitering, heis vedlikehold og gjenstående el arbeider i fellesarealer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgata Borettslag.

### Lån

Treschowsgata Borettslag har et annuitetslån i EIKA med månedlige forfall og flytende rente på 4,4% pr. 01.02.2023. Løpetid for lånet er 16 år. Dette lånet ble tatt opp ved rehabilitering av tak og fasader i 2007 og 2008. Restbeløp pr. 01.02.2023 var kr 7 764 320.

I tillegg har borettslaget tatt opp et lån i forbindelse med rehabilitering av innvendige rør og våtrom. Dette er et annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente på 4,4% pr. 01.02.2023 med løpetid på 25 år. Total låneramme for dette lånet er på kr 8 981 409. Restbeløp pr 01.02.2023 var kr 7 802 217.

For å dekke kostnader ifm. utbedring av overvannssystem ble det tatt opp lån fra selskap 68 Næringsdelen.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorarer for 2023 er på kr 93 456. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.



Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene, inkludert leie av biloppstillingsplass (sistnevnte gjelder s. 68) fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Treschowsgate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Treschowsgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 34 Årsrapport Treschowsgate Borettslag.pdf



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## TRESCHOWSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 084 893</b>	<b>1 683 172</b>	<b>1 084 893</b>	<b>-173 344</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-574 495	70 699	-1 545 164	-2 722 730
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 176	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-80 881	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	0	4 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-618 715	-668 978	-671 000	-565 000
Innsk. øremerk. bankkto		-322	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 258 237</b>	<b>-598 279</b>	<b>-2 216 164</b>	<b>712 270</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-173 343</b>	<b>1 084 893</b>	<b>-1 131 271</b>	<b>538 926</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		47 763	1 197 622
Kortsiktig gjeld		-221 106	-112 728
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>-173 343</b>	<b>1 084 893</b>

**TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 361 008	3 490 608	3 555 000	3 588 000
Andre inntekter	3	3 960	11 010	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 364 968</b>	<b>3 501 618</b>	<b>3 555 000</b>	<b>3 588 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-16 176	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 045	-6 000	-8 100
Forretningsførerhonorar		-89 685	-87 500	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-23 517	-170 821	-105 000	-40 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 580 718	-1 113 962	-3 280 000	-3 600 000
Forsikringer		-178 243	-168 008	-150 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-484 224	-472 594	-488 934	-554 000
Energi/fyring		-530 901	-380 147	-360 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 978	-265 579	-122 400	-132 000
Andre driftskostnader	10	-309 117	-316 047	-335 200	-307 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 507 139</b>	<b>-3 141 033</b>	<b>-5 098 864</b>	<b>-5 691 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-142 171</b>	<b>360 585</b>	<b>-1 543 864</b>	<b>-2 103 730</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 633	2 583	0	0
Finanskostnader	12	-447 957	-292 469	-1 300	-619 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-432 324</b>	<b>-289 886</b>	<b>-1 300</b>	<b>-619 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-574 495</b>	<b>70 699</b>	<b>-1 545 164</b>	<b>-2 722 730</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-574 495	0		
Reduksjon udekket tap		0	70 699		



## TRESCHOWSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 027 185	3 027 185
Tomt		172 860	172 860
Andre varige driftsmidler	14	64 705	0
Aksjer og andeler	15	50 000	50 000
Miljøbankkonto, øremerket		64 647	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 379 397</b>	<b>3 250 045</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 860	31 495
Driftskonto OBOS-banken		10 612	186 860
Sparekonto OBOS-banken		3 291	979 267
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>47 763</b>	<b>1 197 622</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 427 160</b>	<b>4 447 667</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	16	-12 801 098	-12 226 603
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 795 098</b>	<b>-12 220 603</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 610 826	16 229 541
Borettsinnskudd	18	326 000	326 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	64 325	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 001 151</b>	<b>16 555 541</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		154 329	111 890
Påløpte renter		1 778	838
Annen kortsiktig gjeld	20	65 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>221 106</b>	<b>112 728</b>



10

Treschowsgata Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 427 160</b>	<b>4 447 667</b>
Pantstillelse	21	27 838 300	27 838 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023  
Styret i Treschowsgate Borettslag

Anne-Lise S. Hansen/s/

Atle Berger/s/

Jan M. Jeson Dieden/s/

Ingvild Kyrkjeide Finstad/s/

Elisabeth Hult Jakobsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 239 328
Bredbånd	121 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 361 008</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 860
Adm.gebyr	1 300
Dugnad	800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 960</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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 2021/2022, og er på kr 130 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-20 631
OBOS Prosjekt AS	-2 886
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 517</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-149 167
VVS-arbeider (overvann)	-652 718
Balkonger	-31 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-833 135</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-76 852
Drift/vedlikehold VVS	-17 250
Drift/vedlikehold elektro	-307 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 505
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 796
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-112 648
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 381
Kostnader dugnader	-3 330
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 580 718</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-285 724
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-188 453
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-484 224</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375



13

Treschowsgata Borettslag

Lyspærer og sikringer	-15 613
Vaktmestertjenester	-120 000
Renhold ved firmaer	-109 164
Andre fremmede tjenester	-34 085
Trykksaker	-713
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 550
Telefon, annet	-2 350
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 451
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-309 117</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 346
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 983
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 633</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-224 049
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-223 662
Renter på leverandørgjeld	-246
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-447 957</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953	2 713 540
Oppskrevet 1972	313 645
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 027 185</b>

Tomten ble kjøpt i 1949. Gnr.222/bnr.195 og 197.

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

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

Containerskap	
Tilgang 2022	80 881
Avskrevet i år	-16 176
	64 705
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>64 705</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-16 176****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**



Selskapet eier aksjer i Treschowsgaten Næringslokaler AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.  
Antall aksjer: 500 Pålydende: 100 Balanseført verdi: 50 000

13.06.2003 ble pålydende pr aksje økt fra 100 til 200 i Treschowsgaten Næringslokaler AS  
Den samlede aksjekapitalen i Treschowsgaten Næringslokaler AS er på kr 100 000

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-16 847 561	
Nedbetalt tidligere	8 668 428	
Nedbetalt i år	385 821	
		-7 793 312

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 050 408	
Nedbetalt i år	232 894	
		-7 817 514

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-15 610 826**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-288 700
Økt 2207	-3 900
Økt 2008	-9 800
Økt 2010	-11 800
Økt 2014	-11 800

**SUM BORETTINNSKUDD** **-326 000**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-64 325
-------------------------	---------



---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-64 325</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Treschowsgaten Næringslokaler AS	-65 000
----------------------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-65 000</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	326 000
Pantelån	15 610 826
<b>TOTALT</b>	<b>15 936 826</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	3 027 185
Tomt	172 860
<b>TOTALT</b>	<b>3 200 045</b>

**NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post adresse: [treschowsgate.borettslag@gmail.com](mailto:treschowsgate.borettslag@gmail.com).  
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Styrets arbeid i begge selskaper

Det er avholdt felles styremøter for selskapene, etter en halvårlig møteplan som stor sett innebærer månedlige møter. Utenom styremøtene kommuniserer styremedlemmene om saker oftest via epost.

Det har vært avholdt dugnad vår og høst med fokus på orden i fellesarealer inne og ute. Hver av dugnadene har pågått i 2 timer på 3 etterfølgende dager. Ved en av dugnadene var det fokus på å fjerne store busker utenfor hovedinngangen i Tr 21. Dette ble gjort etter råd fra branningeniør for at beplantningen ikke hindrer fremkomst av brannbil i ev. akutt situasjon.

Vi takker for alle dugnadsbidrag!

Ved begge dugnadene har andelseierne etter at dugnaden er avsluttet kunnet kaste i innleide containere.

Det har hvert halvår vært avholdt ett felles styremøte med naboborettslagene Gjøvikgaten og Ålesundsgaten hvor vi har utvekslet tanker om pågående forhold og aktuelle erfaringer.

Første søndag i advent 2022 ble det sammen med naboborettslag arrangert felles tenning av juletrebelysning med spill av Bjølsen skoles musikk-korps. Vi serverte gløgg og pepperkaker forært av Rema1000. Ålesundsgaten borettslag stilte med poster til barna. De fremmøtte så ut til å kose seg.

Av saker som styret har arbeidet med siden forrige generalforsamling, kan nevnes:

\*Knust rute i sidevindu i hovedinngangsdør i Treschowsgate 21, er skiftet.  
Kostnad for dette, utover egenandel, ble dekket av forsikringen.

\*Feielukene i fellesarealene er renset av vaktmester.

\*Noen hadde skjovet plastkopp ned i sluket i vaskeriet i Tr 19. Dette medførte oversvømmelse av vaskerigulv og ut i oppgang mot heis. Vann ble samlet opp av snille beboere og etter hvert av vaktmester. Det måtte tilkalles eget firma for å få plastkoppen opp fra sluk. (Alle brukere av vaskeri må rense sluk etter seg, og det innebærer ikke å dytte noe ned i røret.)

\*Tett del av rør fra varmpumpe på loftet i Treschowsgate 19 er utbedret, og vann fra skaden som oppstod ble tørket opp uten varige skader.



\*Ved behov blir det ved biloppstillingplass i garasjen montert ladestasjon. Selve innkjøpet og monteringen betales av selskap 068. Bruk, lading og betaling for dette er forhold direkte mellom den som leier biloppstillingsplassen og selskapet "EVbox" som driver systemet.

\*Etter melding fra andelseier har blikkenslager vurdert snø under loftsvindu i begge blokkene. Det er dyrt å skifte aktuelle loftsvinduer. Da forholdet kun synes å forekomme ved snøfall og vind fra spesiell retning, altså ikke noe som stadig skjer, er vi anbefalt å ikke gjøre noe i sakens anledning. Vaktmester følger med på dette ved sitt ukentlige besøk.

\*Det er med virkning fra 01.01.23 gjennomført økning av husleie og garasjeleie i tråd med konsumprisindeksen, dvs. forventet prisstigning på varer og tjenester som borettslaget og Næringssselskapet (som drifter Treschowsgate 19B) kjøper inn.

\*Reservasjon av gjesteparkeringsplass er flyttet fra Facebook til Vibbo.

\*Styret har hatt fokus på Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Til tross for flere, herunder konkrete oppfordringer, er det dessverre fortsatt noen andelseiere som ikke synes å ha fokus på egen og naboers sikkerhet.

*Vi ber igjen alle om å huske **at det skal IKKE settes noe i fellesarealer**, både av hensyn til renhold, og ikke minst av hensyn til frie rømningsveier.*

\*El. firmaet «ElektroSivert» har utført en gjennomgang og utbedring av el.-anlegget i blokkenes fellesarealer, inkl. loft og kjeller. Det gjenstår noe arbeid som vil bli utført så snart økonomien tillater.

\*Brannvarslingsanlegget er 1-års testet, også fra alle andelsleiligheter. Status for pulverapparater i fellesarealer, også i garasjen, inkl. skilting for disse, er vurdert.

\*Midt i begge blokker, er det som oppfølging av brannsikringsråd, hengt opp pulverapparat på etasjeplatå i 4. etasje.

\*Styret har sammen med advokat for Rema1000 flere ganger over lang tid forsøkt å få forståelse hos kommunale myndigheter for at det må tillates noe korttids kundeparkering utenfor Rema1000-butikken også når dette vil bli del av skolevei (når Bentsebrua skole åpner i 2024). (Det har vært snakk om å måtte avvikle denne kundeparkeringen allerede våren 2023.) Vi vet ennå ikke om dette fører frem. Så lenge denne situasjonen er uavklart, synes det ikke aktuelt å spørre Rema100-kjøpmannen om tillatelse for andelseiere til parkering utenfor butikken søndager, utenfor adventstiden.

\*Det er nå også gjennomført endret søppelhåndtering for Tr 21 med nytt søppelkontainerbeholderskap. 2 låsbrikker til beholderskapene er distribuert til alle beboere i Tr 21. Dermed er også det tiltakende rotteproblemet i det gamle søppelhuset ved Tr 21 opphørt. (På slutten måtte det legges ut gift for å holde rottebestanden nogenlunde i sjakk.) Det gamle søppelhuset ved Tr 21 er revet og delen av det elektriske utendørsanlegget tilknyttet dette er lagt om. For best mulig orden i søppelkontainerskapene er vaktmester bedt om å rydde i disse ved sitt ukentlige besøk for å sikre at søppel ikke hopper seg opp i skapene utenfor søppelkontainerne.



\*Styret arbeider i tillegg til løpende drift, også med oppfølging av vedtak etter generalforsamlingene. For å hindre vanninntregning til kjeller fra overvanns- og nedløps-/takrennerør, er de nedgravde (og opprinnelige) rørene for dette rengjort og strømpetrukket. Nederst på nedløpsrørene er det montert rister som vaktmester følger med på. Dette slik at avfall i mindre grad tetter igjen det nedgravde rørsystemet.

Samtidig er det utført nødvendig utbedring i aktuelle utvendige bakkeliggende kummer. Effekten av dette vil over noe tid fremover bli vurdert. Når vi senere skal vurdere omlegging av utearealene våre må man samtidig vurdere tiltak som leder nedbør på bakken *vekk fra* blokkene. Det er håp om at effekten av den gjennomførte utbedringen av nedløpsrørene samt fremtidig utbedring av utearealene, vil medføre at tiltak med innvendig drenering av blokkene ikke må gjennomføres.

\*Måling over tid av ev. nedglidning av balkongrekke, har ikke vist endringer. På enkelte balkonger er det rustutslag. Med mindre det utbedres, kan det føre til at betong løsner. Fagkompetanse sier at dette må utbedres ved arbeid fra stillas og at det bør ikke vente til etter 2023. Man vil arbeide ved en og en blokk, før og etter sommeren 2023. Eget informasjonsrundskriv vil bli distribuert.

\*Heisene er gamle og vedlikeholdsutgiftene er ikke-ubetydelige. Det er innhentet priser på nye heiser. I lys av dagens økonomi i borettslaget, må skifte av heisene vente.

\*Strømkostnadene økte mye utover høsten 2021/våren 2022. Strømutgiftene regnskapsført i 2021 er de som har hatt betalingsfrist i 2021 (dvs. til og med strømforbruket i november 2021). Myndighetenes strømstøtteordning ble iverksatt noe på etterskudd.

\*Borettslaget har en streng økonomi. Det er nedlagt mye arbeid i budsjettering for saker som må utføres. I dette er det lagt inn buffer for eventuell lånemulighet for selskap 067 av selskap 068. Ved årskiftet 2022/2023 stod det noe i underkant av kr. 100.000 fortsatt som lån fra selskap 068 til selskap 067. Dette vil bli tatt med i årsoppgaven til den enkelte andelseier.

\*Vi som bor i Treschowsgate borettslag, bor alle i blokk. Det er viktig å vise hensyn til naboer. Husk også at gjentatte brudd på husordensreglene, f.eks. reglene om ro, er mislighold. Styret kan i slike tilfeller gi muntlig advarsel, ev. formell klage (skriftlig advarsel). Ved gjentatte brudd på husordensbestemmelsene i samme andel kan dette medføre prosess for salgspåleggskrav.

\*Erfaringsmessig blir dessverre brannalarmen utløst i fyringssesongen. Styret benytter anledningen til å minne andelseiere om å huske tilluft utenfra for godt inn klima og ventilasjon. Hvis alle husker det, vil borettslaget slippe å måtte installere regulator for avansert viftestyring for ekstra kalde dager.

\*Ser du noe som bør rettes opp som angår Oslo kommune, f.eks. manglende gatebelysning, rotter eller grevling? Meld direkte til <https://bymelding.no/>



\*Observerer du forhold som angår brudd «lov&orden» skal du melde dette til Politivakta umiddelbart (altså mens de pågår) slik at Politiet kan avgjøre om de har kapasitet til å rykke ut da. Se <https://www.politiet.no/tjenester/tips-politiet/>

\*Nå har de fleste av andelseierne har takket ja til elektronisk kommunikasjon. Det er distribuert flere rundskriv for å opplyse om kommende aktiviteter. For de som har akseptert elektronisk kommunikasjon distribueres rundskrivene gjennom OBOS sin meldingstjeneste «Vibbo». Andelseiere hvis voksne barn bor alene i leiligheten i borettslaget, eller andelseiere som har tillatelse til fremleie, må huske å videreformidle all informasjon fra rundskriv til de som faktisk bor i leiligheten i borettslaget.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90288613. 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](mailto: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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering overvannssystem El utbedring fellesarealer Nytt søppel container skap ved T21	
2021	Kontroll av brannvarslingsanlegg Skifte av brannvarslingsanlegg. Utbedring etter besøk av heiskontroll (skjer hvert annet år). Nytt søppelcontainerskap ved T19.	
2020	19 og T21: Kontroll av tak og nedløp. Utført av Dan Blikk. Vurdering av brannvarslingsanlegg. Arbeid med planer av utearealer og vedlikeholdsplan.	
2019	T19B Tak ble etterisolert og tekking med papptekking.	
2018	T19B lapping av hull i tak. T19 og T21. Utbedring av strømrehabilitering av soilrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg.	
2016 - 2017	Asbestsanering Rør- og våtromsrehabilitering	
2015	Forberedelse rør- og våtromsrehab	Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer. I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.
2015	Skifte branndører	Gjennomgang med branningeniør og skifte av branndører i enkelte fellesarealer.
2015	Dreneringstiltak nordvegg s68	I Treschowsgate 19B er tak i garasjen gjennomgått og dreneringstiltak for nordvegg er gjennomført.
2014	Fuktinntrengning, rør, nye andeler	Tiltak mot fuktinntrengning bakvegg Treschowsgate 19B Forberedelse av mulig rør- og våtromsprosjekt Oppfølging av nye andeler Treschowsgate 19
2013	Avtrekksvifte på pipe + oppussing	Ferdigstilling, brannsikring og -skilting, og skifte av avtrekksvifte på pipe. Treschowsgate 19B: Oppussing av garasje og lokalet etter bilforretningen. Treschowsgate 19: Arbeid i forbindelse med opphør av utleielokaler (forretning) i underetasjoen. Oppfølging av generalforsamlingsvedtak om salg av lokalene under betingelse om at kjøper



2011 - 2012	Ventilasjonsanlegg + nye branndører	<p>gjør om lokalene til to 3-roms andelsleiligheter som inngår i borettslagets andelsmasse. Ventilasjonsviften (og det fundament denne var montert på) er skiftet i begge blokkene.</p> <p>Det er i alle andeler montert en kombinert brann sirene og brannføler som er seriekoblet med brannklokkene i fellesarealene. De gamle søppelsjaktene er tettet. Oppgangene er brannsikret med bl.a. nye branndører inn til hvert etasjeplatå og ny brann dør til loft.</p>
2010 - 2011	Elektrisk arbeid	Elektrisk arbeid og påbegynt utredning knyttet til pålagt utbedring av rømningsvei.
2008 - 2009	Kjøp av parsell	Arbeid for kjøp av parsell fra Ålesundsgt. Brl. som vil inngå i borettslagets utearealet. Oppgradering av utearealet.
2007 - 2008	Rehabilitering fasade, vinduer og tak	Rehabilitering fasade, vinduer og tak. Rehabiliteringen ble avsluttet høst/vinter 2008.
2006	Lysarmaturer	Skiftet alle lysarmaturere i fellesarealet.
2003 - 2004	Nye inngangsdører til leilighetene	
2002	Brannslange og røykvarslere	Satte inn brannslange i alle leilighetene.
2001	Elektrisk anlegg	I tillegg er det montert 2 røykvarslere i hver leilighet. Utskiftning av det elektriske anlegget i Treschowsgate 21.







## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.23 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 21.05.23

**Selskapsnummer:** 67 **Selskapsnavn:** Treschowsgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Idun Lyngstad og Trude Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

For

Mot

**Sak 6 Selskap 067 henter ut overskudd fra selskap 068 for å finansiere større nødvendig vedlikeholdsarbeid av fasader, vindurammer og ev. balkonger samt betale andelseiernes påfølgende «skatt på utbytte»**

Det utbetales utbytte fra Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 068) til eier Treschowsgate Borettslag (selskap 067) for regnskapsåret 2023 slik at eksisterende lån på kr. 500.000 slettes samt i tillegg at selskap 067 henter utbytte fra selskap 068 på kr 3.400.000. Utbyttet inntektsføres i 2023. 37,8% av denne inntekten skal selskap 067 utbetale til andelseierne i august 2024 i tråd med fordelingsbrøken som kompensasjon for skatt på utbytte.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 7 Valg av styre**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Anne-Lise S. Hansen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Atle Berger

Pernille Ceder gren Dysvik

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Eivind Blankenberg

Ine Bakken

Jon Vesterøy

Per August Krämer

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Anne-Lise S. Hansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Atle Berger

**Sak 9 Valgkomite**

Ingvild Kyrkjeeide Finstad og Anna Nordaunet er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.