



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 154 636  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |      | 13 757 000        | 12 025 256        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>13 757 000</b> | <b>12 025 256</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |      | 228 200           | 228 200           |
| Annen driftskostnad                          |      | 5 386 630         | 5 275 469         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>5 614 830</b>  | <b>5 503 669</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>8 142 170</b>  | <b>6 521 587</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 8 054             | 8 412             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>8 054</b>      | <b>8 412</b>      |
| Annen finanskostnad                          |      | 3 213 778         | 3 881 969         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>3 213 778</b>  | <b>3 881 969</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-3 205 724</b> | <b>-3 873 557</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 4 936 446         | 2 648 029         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <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    |      | 432 763 000        | 432 763 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 432 763 000        | 432 763 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 432 763 000        | 432 763 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 329 831            | 839 404            |
| Sum fordringer                             |      | 329 831            | 839 404            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 3 448 338          | 2 099 948          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 3 448 338          | 2 099 948          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 3 778 169          | 2 939 352          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>436 541 169</b> | <b>435 702 352</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 880 000            | 880 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>880 000</b>     | <b>880 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 130 183 210        | 125 246 764        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>130 183 210</b> | <b>125 246 764</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>131 063 210</b> | <b>126 126 764</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 175 008 279        | 179 295 349        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 129 639 200        | 129 639 200        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>304 647 479</b> | <b>308 934 549</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>304 647 479</b> | <b>308 934 549</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 14 346             | 24 070             |
| Leverandørgjeld                   |      | 252 984            | 616 969            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 563 150            |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>830 480</b>     | <b>641 039</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>305 477 959</b> | <b>309 575 588</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>436 541 169</b> | <b>435 702 352</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487674

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 154 636  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TORGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |             | 13 757 000        | 12 025 256        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>13 757 000</b> | <b>12 025 256</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |             | 228 200           | 228 200           |
| Annen driftskostnad                          |             | 5 386 630         | 5 275 469         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>5 614 830</b>  | <b>5 503 669</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>8 142 170</b>  | <b>6 521 587</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 8 054             | 8 412             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>8 054</b>      | <b>8 412</b>      |
| Annen finanskostnad                          |             | 3 213 778         | 3 881 969         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>3 213 778</b>  | <b>3 881 969</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-3 205 724</b> | <b>-3 873 557</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 4 936 446         | 2 648 029         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  |



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <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    |      |                    |                    |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 432 763 000        | 432 763 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      |                    |                    |
|  |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 432 763 000        | 432 763 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      |                    |                    |
| Sum fordringer                             |      | 329 831            | 839 404            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      |                    |                    |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 3 448 338          | 2 099 948          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 3 778 169          | 2 939 352          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>436 541 169</b> | <b>435 702 352</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital                 |      |                    |                    |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 880 000            | 880 000            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                          |      | 130 183 210        | 125 246 764        |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 130 183 210        | 125 246 764        |
| Sum egenkapital                   | 131 063 210        | 126 126 764        |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                  |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld            |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 175 008 279        | 179 295 349        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 129 639 200        | 129 639 200        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 304 647 479        | 308 934 549        |
| Sum langsiktig gjeld              | 304 647 479        | 308 934 549        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 14 346             | 24 070             |
| Leverandørgjeld                   | 252 984            | 616 969            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 563 150            |                    |
| Sum kortsiktig gjeld              | 830 480            | 641 039            |
| Sum gjeld                         | 305 477 959        | 309 575 588        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>436 541 169</b> | <b>435 702 352</b> |



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Torgveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 20. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Torgveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 16. juni kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 20. juni kl 20:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 16. juni og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 20. juni

**Selskapsnummer:** 0644 **Selskapsnavn** Torgveien Borettslag

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

|     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot |  |
|-----|---|-----|--|

## Saker til behandling:

### Valg av møteleder:

Som møteleder ble borettslagets styreleder Bjørn-Ove Indrøy foreslått.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Marit Karlsen og Magnus Marthinussen velges som protokollvitner.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 250 000.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Saker til behandling:**

Forslag: Endring av Husordensregulenes § 3 (fra Styret)

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

Forslag: Sykkelparkering for elsykler

|                                    |  |                           |  |
|------------------------------------|--|---------------------------|--|
| <b>Forslag fra forslagsstiller</b> |  | <b>Forslag fra styret</b> |  |
|------------------------------------|--|---------------------------|--|

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

| Verv        | Navn på kandidat     | For |
|-------------|----------------------|-----|
| Styremedlem | Ole Kristian Iversen |     |
| Styremedlem | Vegard Klevjer       |     |
| Varamedlem  | Rita Lengviniene     |     |
| Varamedlem  | Saleban M.Dahir      |     |

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

| Verv         | Navn på kandidat      | For |
|--------------|-----------------------|-----|
| Delegert     | Jan Terje Rogneby     |     |
| Varadelegert | Silje Bystrøm Elvaker |     |

**Valg av valgkomité**

| Verv   | Navn på kandidat   | For |
|--------|--------------------|-----|
| Medlem | Kimberly Andersen  |     |
| Medlem | Kristin Aasmundsen |     |

Skjemaet leveres til styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Torgveien Borettslag. Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/644>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av Husordensreglenes § 3 (fra Styret)
7. Sykkelparkering for elsykler
8. Valg av styre- og varamedlemmer
9. Delegerte til OBOS generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Torgveien Borettslag**

Bjørn-Ove Indrøy

Jan Terje Rogneby

Silje Bystrøm Elvaker

Vegard Klevjer

Johnny Tønsaker



Sak 1

**Valg av møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som møteleder ble borettslagets styreleder Bjørn-Ove Indrøy foreslått.

**Forslag til vedtak**

Bjørn-Ove Indrøy er valgt.



Sak 2

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Marit Karlsen og Magnus Marthinussen er valgt.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap blir godkjent, samt at resultatet overføres til egenkapital. Merk at budsjettet kun er til orientering!

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0644 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                       |                      |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| Leder       | Bjørn-Ove Indrøy      | Bjørnenga 7, Fornebu |
| Nestleder   | Jan Terje Rogneby     | Økern Torgvei 9 H    |
| Styremedlem | Silje Bystrøm Elvaker | Økern Torgvei 9 E    |
| Styremedlem | Vegard Klevjer        | Økern Torgvei 9 C    |
| Styremedlem | Johnny Tønsaker       | Økern Torgvei 9 B    |
| Varamedlem  | Bianca Radojka Bes    | Økern Torgvei 9 F    |
| Varamedlem  | Ole K Iversen         | Økern Torgvei 9 E    |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Jan Terje Rogneby Økern Torgvei 9 H

##### Varadelegert

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9 B

#### Valgkomiteen

Kristin Aasmundsen Økern Torgvei 9 B  
Kimberly Merete Andersen Økern Torgvei 9 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Torgveien Borettslag

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse Økern Torgvei 9 A – K.

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, fordelt på 10 bygninger. To av leilighetene har tilknyttede hybler.

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 – 65 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 – 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 – 107 kvm BRAS
- 

Alle boligene har egen balkong eller privat terrasse på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget, i tillegg har de fleste boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller. Tomten har følgende gårds- og bruksnummer: 123 – 701

Første innflytting skjedde høsten 2008, siste bygg var ferdigstilt høsten 2009. Eiendommen er på ca 15 mål og består av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser for bil, sju plasser for moped/scooter, flere sykkelstativ og 178 boder), samt et opparbeidet utomhusanlegg.



## Torgveien Borettslag

---

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget 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 PricewaterhouseCoopers AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 218 698.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 614 830.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 936 446 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 3 538 302 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 398 144.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 947 689 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## Torgveien Borettslag

---

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 ordinært vedlikehold.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torgveien Borettslag.

#### **Lån**

Torgveien Borettslag har lån i to annuitetslån i OBOS-banken med en rente på 1,5 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

|             |            |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto  | 0,20 % p.a |

#### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsfører-honoraret til OBOS har økt med 2,5 % fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

#### **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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Torgveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Torgveien Borettslag



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 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 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## Torgveien Borettslag

### TORGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 154 636, KUNDENR. 644

#### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>2 298 313</b> | <b>1 750 185</b> | <b>2 298 313</b> | <b>2 947 689</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 4 936 446        | 2 648 029        | 1 688 050        | 961 550          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16        | -748 768         | -724 796         | -732 000         | -786 000         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15         | -3 538 302       | -1 375 106       | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>649 376</b>   | <b>548 127</b>   | <b>956 050</b>   | <b>175 550</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>2 947 689</b> | <b>2 298 313</b> | <b>3 254 363</b> | <b>3 123 239</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 3 778 169        | 2 939 352        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -830 480         | -641 039         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>2 947 689</b> | <b>2 298 313</b> |                  |                  |



## Torgveien Borettslag

### TORGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 154 636, KUNDENR. 644

#### RESULTATREGNSKAP

|   | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>                  |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                        |      | 3 962 048         | 4 606 765         | 4 938 876         | 3 466 728         |
| Innkrevde felleskostnader               | 2    | 6 241 660         | 6 012 107         | 6 237 124         | 6 238 272         |
| Andre inntekter                         | 3    | 14 990            | 31 278            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>               |      | <b>10 218 698</b> | <b>10 650 150</b> | <b>11 176 000</b> | <b>9 705 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                 |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                       | 4    | -28 200           | -28 200           | -28 200           | -35 250           |
| Styrehonorar                            | 5    | -200 000          | -200 000          | -200 000          | -250 000          |
| Revisjonshonorar                        | 6    | -8 170            | -7 625            | -7 450            | -7 500            |
| Forretningsførerhonorar                 |      | -187 230          | -182 485          | -188 000          | -192 000          |
| Konsulenthonorar                        | 7    | -4 874            | -20 238           | -5 000            | -5 000            |
| Kontingenter                            |      | -35 200           | -35 800           | -35 800           | -35 200           |
| Drift og vedlikehold                    | 8    | -1 414 686        | -1 477 603        | -1 300 000        | -1 300 000        |
| Forsikringer                            |      | -368 748          | -267 962          | -280 000          | -300 000          |
| Kommunale avgifter                      | 9    | -1 175 522        | -1 094 102        | -1 183 000        | -1 187 000        |
| Energi/fyring                           |      | -341 043          | -334 337          | -350 000          | -350 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                      |      | -1 149 318        | -1 131 696        | -1 160 000        | -1 700 000        |
| Andre driftskostnader                   | 10   | -701 839          | -723 622          | -661 500          | -696 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>              |      | <b>-5 614 830</b> | <b>-5 503 669</b> | <b>-5 398 950</b> | <b>-6 058 450</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>           |      | <b>4 603 868</b>  | <b>5 146 481</b>  | <b>5 777 050</b>  | <b>3 646 550</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld             |      | 3 538 302         | 1 375 106         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                   |      | <b>8 142 170</b>  | <b>6 521 587</b>  | <b>5 777 050</b>  | <b>3 646 550</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>       |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                         | 11   | 8 055             | 8 412             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                         | 12   | -3 213 778        | -3 881 969        | -4 089 000        | -2 685 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-<br/>KOSTNADER</b> |      | <b>-3 205 724</b> | <b>-3 873 557</b> | <b>-4 089 000</b> | <b>-2 685 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                      |      | <b>4 936 446</b>  | <b>2 648 029</b>  | <b>1 688 050</b>  | <b>961 550</b>    |
| Overføringer:                           |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital                   |      | 4 936 446         | 2 648 029         |                   |                   |



Torgveien Borettslag

**TORGVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 154 636, KUNDENR. 644**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2020               | 2019               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                    |                    |
| Bygninger                       | 13   | 400 763 000        | 400 763 000        |
| Tomt                            |      | 32 000 000         | 32 000 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>432 763 000</b> | <b>432 763 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 323 039            | 355 531            |
| Andre kortsiktige fordringer    | 14   | 6 792              | 51 705             |
| Energiavregning                 |      | 0                  | 432 168            |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 867 830            | 226 955            |
| Sparekonto OBOS-banken II       |      | 2 580 508          | 1 872 993          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>3 778 169</b>   | <b>2 939 352</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>436 541 169</b> | <b>435 702 352</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 176 * 5000 |      | 880 000            | 880 000            |
| Annen egenkapital               | 15   | 130 183 210        | 125 246 764        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>131 063 210</b> | <b>126 126 764</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 16   | 175 008 279        | 179 295 349        |
| Borettsinnskudd                 | 17   | 129 639 200        | 129 639 200        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>304 647 479</b> | <b>308 934 549</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |      | 252 984            | 616 969            |
| Påløpte renter                  |      | 14 346             | 24 070             |
| Energiavregning                 | 18   | 273 773            | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld          | 19   | 289 378            | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>830 480</b>     | <b>641 039</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>436 541 169</b> | <b>435 702 352</b> |



## Torgveien Borettslag

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 20 | 432 763 000 | 432 763 000 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Oslo, 20.04.2021

Styret i Torgveien Borettslag

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Silje Bystrøm Elvaker /s/

Vegard Klevjer /s/

Johnny Tønsaker /s/

Jan Terje Rogneby /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.

#### 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



## Torgveien Borettslag

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                       | 4 857 132        |
| TV-anlegg/bredbånd                    | 1 132 080        |
| Garasje                               | 248 640          |
| Eiendomsskatt                         | 3 808            |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 1 073 599        |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2          | 3 037 504        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | -7 752           |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -141 303         |
| Overført til kapitalkostnader         | -3 962 048       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>6 241 660</b> |

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Refusjon ventilator        | 2 490         |
| Nettinnbetalinger          | 11 900        |
| Nøkler                     | 600           |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>14 990</b> |

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -28 200        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-28 200</b> |

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

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 170.



## Torgveien Borettslag

### NOTE: 7

#### KONSULENTHONORAR

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 874        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-4 874</b> |

### NOTE: 8

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -147 535          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -213 529          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -49 658           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -74 427           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -374 566          |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -21 993           |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -208 660          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -148 164          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -170 108          |
| Egenandel forsikring                 | -6 000            |
| Kostnader dugnader                   | -48               |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-1 414 686</b> |

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

### NOTE: 9

#### KOMMUNALE AVGIFTER

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -3 818            |
| Vann- og avløpsavgift         | -683 478          |
| Renovasjonsavgift             | -488 226          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 175 522</b> |



## Torgveien Borettslag

### NOTE: 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -1 200          |
| Container                        | -5 076          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -30 830         |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -1 636          |
| Verktøy og redskaper             | -7 559          |
| Lyspærer og sikringer            | -11 256         |
| Vaktmestertjenester              | -322 461        |
| Vakthold                         | -5 855          |
| Renhold ved firmaer              | -252 002        |
| Snørydding                       | -33 107         |
| Andre fremmede tjenester         | -9 375          |
| Kontor- og datarekvisita         | -3 430          |
| Trykksaker                       | -2 048          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -1 000          |
| Andre kontorkostnader            | -6 662          |
| Telefon, annet                   | -1 485          |
| Porto                            | -2 948          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 964          |
| Velferdskostnader                | -945            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-701 839</b> |

### NOTE: 11

#### FINANSINTEKTER

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 513          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 7 515        |
| Andre renteinntekter                | 27           |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>8 055</b> |

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -2 896 201        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -317 079          |
| Renter på leverandørgjeld                  | -498              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-3 213 778</b> |

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2008/2009 | 400 763 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>             | <b>400 763 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.123/bnr.701

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



## Torgveien Borettslag

### NOTE: 14

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Til gode av eierne, IN-avregning  | 6 792        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>6 792</b> |

### NOTE: 15

#### ANNEN EGENKAPITAL

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital            | 15 289 738         |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 117 189 215        |
| Egenkapital fra IN 2020         | 3 538 302          |
| Reduksjon EK fra IN             | -5 834 045         |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>130 183 210</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

### NOTE: 16

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2009                    | -43 466 000 |             |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 6 639 236   |             |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 748 768     |             |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 18 856 465  |             |
| Nedbetalt i år, IN                   | 322 302     |             |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020   |             | -16 899 229 |

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt til 2039.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 50 år.

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Opprinnelig, 2009                    | -259 657 800 |              |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0            |              |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0            |              |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 98 332 750   |              |
| Nedbetalt i år, IN                   | 3 216 000    |              |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020   |              | -158 109 050 |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-175 008 279</b> |
|------------------------------------|---------------------|

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1



## Torgveien Borettslag

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr                 | OBOS-banken AS   | Første avdrag<br>er 30/11-2039 |
|------------------------------|--|--------------------------------|
|                              | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039</b> |                                |
| 4005                         |  | 450                            |
| 8009                         |  | 700                            |
| 1021, 3009                   |  | 750                            |
| 3013                         |  | 1 100                          |
| 3024                         |  | 1 250                          |
| 2027, 5024                   |  | 1 800                          |
| 4001, 5002, 6018, 8027       |  | 2 000                          |
| 3026                         |  | 2 200                          |
| 5007                         |  | 2 350                          |
| 6008                         |  | 2 450                          |
| 5003                         |  | 2 550                          |
| 5014                         |  | 2 650                          |
| 2011                         |  | 2 700                          |
| 3005, 3011                   |  | 2 800                          |
| 1013, 2017, 2023             |  | 2 850                          |
| 2029, 3003, 6003             |  | 2 900                          |
| 2002, 3017, 3023, 4011       |  | 2 950                          |
| 3029                         |  | 3 000                          |
| 5005, 5011                   |  | 3 100                          |
| 3002, 3008, 4002, 4023       |  | 3 150                          |
| 4029                         |  | 3 200                          |
| 2020                         |  | 3 250                          |
| 5017, 5023                   |  | 3 300                          |
| 3014, 3020, 5029, 6021       |  | 3 350                          |
| 2008, 5008                   |  | 3 400                          |
| 6028, 7009                   |  | 3 450                          |
| 6002                         |  | 3 500                          |
| 4014, 4020                   |  | 3 550                          |
| 1027, 4026, 5020, 6030, 7008 |  | 3 600                          |



## Torgveien Borettslag

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 6014, 6020             | 3 700  |
| 3004                   | 3 750  |
| 7014, 7020             | 3 800  |
| 7026                   | 3 900  |
| 2016, 5026             | 4 000  |
| 2004, 6026             | 4 100  |
| 5021                   | 4 250  |
| 2010                   | 4 300  |
| 3015                   | 4 400  |
| 2022                   | 4 450  |
| 4015                   | 4 500  |
| 2012                   | 4 600  |
| 2024                   | 4 650  |
| 2030, 3010             | 4 750  |
| 4022                   | 4 800  |
| 3018, 3022, 6013, 7001 | 4 850  |
| 3028, 3030, 4028, 5009 | 4 950  |
| 2025, 4010, 5013       | 5 050  |
| 2006, 3012             | 5 100  |
| 2007                   | 5 150  |
| 2019                   | 5 250  |
| 3001, 5004, 5010       | 5 300  |
|                        | 5 450  |
| 4009                   | 5 500  |
| 3025, 4021, 5001, 5028 | 5 550  |
| 4007, 4018             | 5 600  |
| 7007                   | 5 650  |
| 4013, 4019, 4030       | 5 700  |
| 2003, 2009, 6001       | 5 750  |
| 6007                   | 5 850  |
| 2015                   | 5 900  |
| 3021, 6019             | 6 000  |
| 5006                   | 6 050  |
| 3027, 6025             | 6 150  |
| 1025, 5030, 6006       | 6 250  |
| 7025                   | 6 300  |
| 6009                   | 6 550  |
| 1003                   | 6 650  |
| 7003, 7015             | 7 050  |
| 8025                   | 8 850  |
| 6010                   | 9 300  |
| 6016                   | 9 550  |
| 8013, 8019             | 10 250 |



## Torgveien Borettslag

### NOTE: 17

#### BORETTSINNSKUDD

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2008/2009      | -129 639 200        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-129 639 200</b> |

### NOTE: 18

#### ENERGIAVREGNING

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -2 405 300      |
| Administrasjon                   | 122 333         |
| Fjernvarme                       | 1 326 135       |
| Strøm                            | 682 974         |
| Uoppgjorte avregninger           | 86              |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b>       | <b>-273 773</b> |

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

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

### NOTE: 19

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader                 | -289 378        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-289 378</b> |

### NOTE: 20

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 129 639 200        |
| Pantelån                   | 175 008 279        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 114 893 472        |
| <b>TOTALT</b>              | <b>419 540 951</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 400 763 000        |
| Tomt          | 32 000 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>432 763 000</b> |



## Torgveien Borettslag

### Annen informasjon om borettslaget

#### Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i juni 2020 hatt spesielt fokus på oppfølging av følgende oppgaver:

- Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
  - Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
  - Løpende tilsyn og vedlikehold. Ut over regulært vedlikehold, har det blitt utført (årlig) kontroll av takene
  - Oppfølging av renholdsfirma
  - Anskaffelse og utdeling av filtre til radiatorer
  - Oppfølging av godkjenning og montering av strømuttak til el-biler
  - Oppfølging overfor Hafslund knyttet til utredning av ev nye strømmålere
  - Varmtvannsproblemer
  - Vedlikeholds-spyling av avløpsrør
  - Oppmerking i garasjen
  - Service og oppgradering av garasjeport
  - Utskifting av vegg i garasjeinnkjøringen og i gang med bestilling av maling av vegg i innkjøringen.
- Ute-/grøntanlegg:
  - Beplantning i blomsterkasser
  - Vedlikehold av bed/hekker/plen og utskifting av døde planter
  - Bekjempelse av jordrotter (plantet keiserkroner på vollen)
  - Fulgt opp brøyting og strøing
  - Montert benk ved gangvei fra innkjøring til garasjen
- Økonomi:
  - Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
  - Oppfølging av borettslagets kostnader og likviditet
  - Oppfølging og kvalitetssikring av energiavregning
- Bruksoverlatinger og eierskifter:
  - Det er mottatt noen få søknader om bruksoverlating, der alle ble godkjent
  - 20-22 leiligheter har blitt solgt eller overdratt til annen eier
- Informasjon/kommunikasjon
  - Nye websider på Vibbo, jevnlig oppdateringer
  - Viktige meldinger varslet på SMS/epost og/eller hengt opp på inngangsdører/oppslagstavler
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
  - Brannsikkerhet
  - Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
  - Avfallshåndtering og rengjøring/vedlikehold av avfallsbrønner
  - Fulgt opp og byttet ut limfeller i tekniske rom og under trapper i høyblokkene.

Styret har hatt en god oppgave-/arbeidsfordeling.

Styreleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører Oda Kristin Borgesen.

Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2020 og beretningen. Styret har deltatt på OBOS' høstseminar.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 5 styremøter. Styret har hatt rundt 70 enkeltsaker til behandling, i tillegg til oppfølgingssaker. De mest tidkrevende sakene,



## Torgveien Borettslag

---

utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer og henvendelser/bestillinger fra andelseiere.

Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt gjelder dette garasjeporten, heisene og utearealene, som representerer de største kostnadene. Et punkt som dessverre er en gjenganger og som dessverre ikke har blitt bedre, er hensatt avfall rundt avfallspunktene! Styret vil derfor fortsatt påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av Renovasjonsetaten og blir derfor en utgiftspost. Problemet reduserer kvaliteten på bomiljøet, bidrar til økte kostnader og gir styret unødvendig arbeid.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og fulgt med og meldt fra når noe ikke har vært som det skal! Styret avslutter regnskapsåret 2020 og går inn i neste styreperiode i god tro.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Parkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 plasser for biler (hvorav 8 er plasser tilpasset for funksjonshemmede, se for øvrig borettslagets vedtekter). Garasjeplassene er solgt til borettslagets andelseiere og plassene ble fordelt av utbygger. Det er også noen plasser for scooter/moped i garasjen, som leies ut av styret for et år om gangen.

### Nøkler/skilt

Ekstra nøkler og adgangsbrikker bestilles ved å kontakte styret. Nøkler må bestilles skriftlig. Skilt til postkasse bestilles på flytteportalen.no (se Vibbo). Endringer i navnelisten for dørtelefon/callinganlegget ved inngangene meldes til styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2188235. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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



## Torgveien Borettslag

---

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### 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.

### Energi

Torgveien Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme og elektrisitet fra Elvia. Det er individuell avlesning og avregning, men felles avtale for leveranse.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen.

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000. Bakgrunnen for økningen er at honoraret ikke har vært justert på 5-6 år. Det er også noe høyere honorar til ekstern styreleder som ble valgt i fjort (og som sitter til neste år).

**Styrets innstilling**

Styret støtter valgkomiteens anbefaling.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.



Sak 6

## **Endring av Husordensreglens § 3 (fra Styret)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **BAKGRUNN:**

Mat som lagres på verandaer og terrasser tiltrekker seg fugler og mus.

Kjøleskap/frysere «forsøpler» området på samme måte som parabolantenner og er ikke egnet til å stå ute. Teknisk endring fra balkong til veranda/terrasse.

**FORSLAG** (paragraf inkl endringer):

### **§ 3 Bruk av uteområdene**

Lufting og tørking av tøy kan skje på verandaer og terrasser såfremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill for tilbereding av mat på verandaer/terrasser. Griller, varmelamper og andre varmekilder skal ikke stå inntil eller vende direkte mot innervegg/vindu på veranda/terrasse, for å forhindre at varmedetekterende kabel/sensor utløser brannalarm.

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre mat eller matavfall på veranda/terrasse eller i utebod tilknyttet disse. Det er ikke tillatt med kjøleskap eller frysere på veranda/terrasse.

### **Styrets innstilling**

Styret har fremmet forslaget og anbefaler endringen.

### **Forslag til vedtak**

Husordensreglens §3 endres i henhold til styrets forslag, med et nytt avsnitt til slutt om lagring av mat, samt endring av ordlyd i paragrafen fra "balkong" til "veranda/terrasse".

Sak 7

## **Sykkelparkering for elsykler**

**Forslag fremmet av:** Aleksander Sjøfjell, 9D

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

De to foregående generalforsamlingene har det blitt informert om at tilbud innhentes fra flere leverandører. Dette har tatt lang tid og har vært til stor ulempe for syklende i borettslaget.

Oslo kommune har kommet godt i gang med å gjøre Oslo til en sykkelby. I bydelen Bjerke er mange parkeringsplasser fjernet, blant annet i Økern Torgvei. Oslo kommune stiller med støtte til borettslag som gjør det lettere for beboere å sykle. Dette bør Torgveien ta til etterretning og benytte seg av. Noen nøkkelpunkter er:

Jeg har sjekket status på alle sykkelstativer. Per 15.04.2021

- 95 % av plassene er opptatt.

- 67 % av syklene i stativene, dvs 2/3, er sykler som er helt tomme for luft eller har så mye støv eller skader at de kan ansees som ubrukt (63 av 94 plasser). Flere av disse har lapper fra forrige utrydding, noe som betyr at de er ubrukt i et helt år.

- 16 prosent av totalt antall plasser står utenfor stativ.

Så lenge vi ikke klarer å rydde opp i syklene i boden nå så vil et sykkelstativ ute med 20-30 plasser gi ekstra ledige plasser i en sesong eller to og så vil man få akkurat samme problem som inne i dag - folk holder av plasser i tilfelle de en dag skal sykle. Det er dårlig bruk av borettslagets penger. Det er kun 1 av 3 sykler som er i fungerende stand i stativene i dag. Vi i borettslaget kan lage ordninger som er til fordel for alle. Sykkelvanene i Oslo er kraftig endret de siste 10 årene, og vi burde finne en balanse mellom å tilby plass til de som sykler sjelden og de som bruker det som hovedframkomstmiddel. Vi gjør allerede det for scootere, og slik bør det også bli for elsykler.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter intensjonen i forslaget, som er å tilby plasser for el-sykler. Vi ønsker derimot ikke at generalforsamlingen vedtar en spesifikk løsning uten at det foreligger et budsjett eller et bedre grunnlag for beslutningen. I forkant av generalforsamlingen har styret ryddet opp i sykkelstativene og frigjort mange plasser. Vi har også gjennomført en undersøkelse, som viser at det er 5 som er interessert i å leie plass til parkering av elsykkel. Til opplysning er det tilrettelagt for parkering av scootere i garasjen, da det er innkjøring forbudt på gangveiene og ingen mulighet til å parkere scootere der (så situasjonen er ikke helt sammenlignbar med elsykler).

### **Forslag til vedtak 1**

**FORSLAG FRA FORSLAGSSTILLER:**

Forslag som jeg vil skal tas opp i generalforsamlingen er å erstatte en andel av stativene, f.eks. 10-20 plasser med stativ tilpasset elsykler med lade plass i garasjen. Å bytte ut 10 vanlige plasser vil bety at man erstatter det med f.eks. 5-6 elsykkel-plasser. Det vil gi 5%



færre plasser i garasjen. Dette kan man fint gjøre når 62 plasser er ødelagt eller ikke blir brukt. Parkeringsplasser for elsykkel er standard i flere nye borettslag som bygges, f.eks. Bo i Borgen på Løren. Disse må beboere søke om å få, og plassene er reservert. Dette vil bli mye billigere enn forslaget dere har om å sette et sykkelstativ ute, ettersom de allerede er under tak.

Det vil nok være upopulært å fjerne plasser den første sesongen, men etter det så vil man nok se det som man ser i andre borettslag, nemlig at dette blir attraktive plasser og flere vil se nytten i å ha en fast sykkelplass til elsykkel eller litt større sykkel.

## **Forslag til vedtak 2**

### **FORSLAG FRA STYRET:**

Styret får fullmakt til å finne en egnet og rimelig løsning for parkering av elsykler, som skal være på plass senest til neste vår.



Sak 8

## **Valg av styre- og varamedlemmer**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling er lagt til som kandidater.

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

#### **Ole Kristian Iversen**

Har vært varamedlem i noen år, og ønsker nå å tre inn som vanlig styremedlem.

#### **Vegard Klevjer**

Har vært styremedlem i en rekke år, og har god kjennskap til borettslaget og styrearbeidet.

### **Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

#### **Rita Lengviniene**

Flyttet til Torgveien i fjor. Er autorisert regnskapsfører og jobber i Oslo kommune.

#### **Saleban M. Dahir**

Har erfaring fra styrearbeid i en idrettsklubb, er engasjert i fotball/nærmiljø og jobber i en trådløs telekommunikasjonsbedrift.

### **Vedlegg**

1. Innstilling fra valgkomiteen i Torgveien borettslag 2021.pdf



0644 Torgveien Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bjørn-Ove Indrøy

Navn: Jan Terje Rogneby

Navn: Silje Bystrøm Elvaker

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:..... Vegard Klevjer .....

Adresse... Økern Torgvei 9 C .....

E-postadresse: vklevjer@gmail.com ...

Navn:..... Ole Kristian Iversen .....

Adresse... Økern Torgvei 9 E .....

E-postadresse... olekri428@gmail.com..

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:... Rita Lengviniene .....

Adresse... Økern Torgvei 9 D.....

E-postadresse... rita.tadas@gmail.com

2. Navn:... Saleban M.Dahir .....

Adresse... Økern Torgvei 9 B .....

E-postadresse: saleban.1995@gmail.com

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:... Jan Terje Rogneby ..... Adresse... Økern Torgvei 9 H.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:... Silje Bystrøm Elvaker ..... Adresse... Økern Torgvei 9 E .....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:... Kristin Aasmundsen .....

Adresse... Økern Torgvei 9 B .....

E-postadresse: kristinaas@hotmail.com...

Navn:... Kimberly Merete Andersen .....

Adresse... Økern Torgvei 9 B .....

E-postadresse... kimberly.andersen66@gmail.com

Dato...3/3-21..... I valgkomiteen for Torgveien Borettslag

... Kristin Aasmundsen .....

... Kimberly Merete Andersen .....



Sak 9

**Delegerte til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Jan Terje Rogneby**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Silje Bystrøm Elvaker**



Sak 10

### **Valgkomité**

Valgkomiteens medlemmer finner og innstiller kandidater til borettslagets styre.

### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling er lagt til som kandidater.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

#### **Kimberly Andersen**

Har lang erfaring fra valgkomiteen.

#### **Kristin Aasmundsen**

Har lang erfaring fra valgkomiteen.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.