



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 831 527	12 085 750
Sum inntekter		13 831 527	12 085 750
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		5 551 811	5 020 052
Sum kostnader		5 837 061	5 305 302
Driftsresultat		7 994 466	6 780 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 923	4 944
Sum finansinntekter		21 923	4 944
Annen finanskostnad		4 015 433	2 526 231
Sum finanskostnader		4 015 433	2 526 231
Netto finans		-3 993 510	-2 521 287
Ordinært resultat før skattekostnad		4 000 956	4 259 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 000 956	4 259 162
Årsresultat		4 000 956	4 259 162
Totalresultat		4 000 956	4 259 162
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 000 956	4 259 162
Sum overføringer og disponeringer		4 000 956	4 259 162



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		432 763 000	432 763 000
Sum varige driftsmidler		432 763 000	432 763 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		47 815	
Sum finansielle anleggsmidler		47 815	0
Sum anleggsmidler		432 810 815	432 763 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		923 083	983 740
Sum fordringer		923 083	983 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 508 718	3 474 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 508 718	3 474 874
Sum omløpsmidler		5 431 801	4 458 614
SUM EIENDELER		438 242 617	437 221 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		880 000	880 000
Sum innskutt egenkapital		880 000	880 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		138 443 328	134 442 371
Sum opptjent egenkapital		138 443 328	134 442 371
Sum egenkapital		139 323 328	135 322 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 407 467	171 732 605
Øvrig langsiktig gjeld		129 686 382	129 639 200
Sum annen langsiktig gjeld		298 093 849	301 371 805
Sum langsiktig gjeld		298 093 849	301 371 805
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 759	15 055
Leverandørgjeld		792 681	509 761
Annen kortsiktig gjeld			2 622
Sum kortsiktig gjeld		825 440	527 437
Sum gjeld		298 919 289	301 899 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 242 617	437 221 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356936

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 154 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORGVEIEN 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 993 154 636
TORGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 831 527	12 085 750
Sum inntekter		13 831 527	12 085 750
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		5 551 811	5 020 052
Sum kostnader		5 837 061	5 305 302
Driftsresultat		7 994 466	6 780 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 923	4 944
Sum finansinntekter		21 923	4 944
Annen finanskostnad		4 015 433	2 526 231
Sum finanskostnader		4 015 433	2 526 231
Netto finans		-3 993 510	-2 521 287
Ordinært resultat før skattekostnad		4 000 956	4 259 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 000 956	4 259 162
Årsresultat		4 000 956	4 259 162
Totalresultat		4 000 956	4 259 162
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 000 956	4 259 162
Sum overføringer og disponeringer		4 000 956	4 259 162



Organisasjonsnr: 993 154 636
TORGVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

432 763 000

432 763 000

Sum varige driftsmidler

432 763 000

432 763 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

47 815

Sum finansielle

anleggsmidler

47 815

0

Sum anleggsmidler

432 810 815

432 763 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

923 083

983 740

Sum fordringer

923 083

983 740

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

4 508 718

3 474 874

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 508 718

3 474 874

Sum omløpsmidler

5 431 801

4 458 614

SUM EIENDELER

438 242 617

437 221 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

880 000

880 000

Sum innskutt egenkapital

880 000

880 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	138 443 328	134 442 371
Sum opptjent egenkapital	138 443 328	134 442 371
Sum egenkapital	139 323 328	135 322 371
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 407 467	171 732 605
Øvrig langsiktig gjeld	129 686 382	129 639 200
Sum annen langsiktig gjeld	298 093 849	301 371 805
Sum langsiktig gjeld	298 093 849	301 371 805
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 759	15 055
Leverandørgjeld	792 681	509 761
Annen kortsiktig gjeld		2 622
Sum kortsiktig gjeld	825 440	527 437
Sum gjeld	298 919 289	301 899 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	438 242 617	437 221 614



Organisasjonsnr: 993 154 636
TORGVEIEN 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



Årsmøte 2023

Torgveien Borettslag

28. mars 2023

Selskapsnummer: 644





Velkommen til årsmøte i Torgveien 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.

Dato for årsmøtet:

28. mars 2023 kl. 18:00, Klubblokale til Hasle/Løren, Spireaveien 3, 0580 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Installasjon av solcellepaneler
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Torgveien 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn-Ove Indrøy er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Torgveien Borettslag.pdf

Sak 6

Installasjon av solcellepaneler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg på neste side.

Styrets innstilling

Styret anmoder generalforsamlingen om å slutte seg til styrets innstilling om å installere solcellepaneler på de 4 takene.



Sak1: Installasjon av solcellepaneler

Mulighetsstudie

Styret engasjerte våren 2022 OBOS prosjekt for å utføre en mulighetsstudie for solcelleanlegg på våre tak – i første omgang begrenset til de 4 takene nærmest teknisk rom. Bakgrunnen for valget var at investeringskostnaden for borettslaget ikke skulle bli for stor. Det har vært en forutsetning at det skal kunne betales med borettslagets oppsparte midler, uten opptak av lån eller økning av felleskostnadene.

Konklusjon

Studien viste at beliggenheten er tilnærmet optimal med tanke på antall soltimer og fordi det ikke er noen hindringer som vil skygge for panelene. Den siste tids energipriser og forventede priser de kommende årene som følge av energiunderskudd vil medføre kortere nedbetalingstid, som gjør et slikt prosjekt ytterligere interessant.

I studien ble det også sett på de praktiske forholdene for installasjon, inkludert tekniske rom og anlegg. Også her er det svært gode forhold. Borettslaget kan bruke all energiproduksjon til fellesanlegg (belysning, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg) og dermed slippe ekstrakostnader til fakturering/avregning mot beboere eller nettleverandør. Samtidig vil det forhåpentligvis redusere forbrukstoppene og spare oss for dyr effekt-avgift.

Tilbudsprosessen

Med bakgrunn i studien, vedtok styret å benytte OBOS prosjekt også til å utarbeide en tilbudsforespørsel og innhente tilbud fra et antall leverandører. Forespørselen tar høyde for en mulig fremtidig utvidelse til flere/alle tak om det senere viser seg å være interessant. Leverandørene deltok også på en befaring, der også vår fagkyndige på tak deltok.

Leverandør vil ikke bli valgt før vi har et vedtak, men styret har mottatt tilbud som ligger innenfor rammen som tidligere nevnt.

Det er p.t. en tilskuddordning i Oslo, som dekker 35 % av installasjonskostnaden. Inkludert kostnader til innleie av OBOS prosjekt til å lede prosjektet med installasjon, samt ekstra kontroll av tak, vil investeringen for borettslaget totalt beløpe seg til 600 000 - 800 000 etter at tilskuddsbeløpet er trukket fra.

Hva vil anlegget produsere?

Ut fra en nøktern beregning vil et anlegg med ca 25 paneler pr tak kunne produsere ca 40 megawatt (mWh) pr år, dvs 40 000 kWh. Det vil ikke komme nettleie eller andre avgifter på det vi produserer og bruker selv. Derfor vil regnestykket for besparelse se slik ut ved ulike gjennomsnittspriser på strøm, basert på noen av de mest aktuelle scenariene – leddene i strømprisen er oppgitt i øre:

Strømpris eks avgift	Elavgift	Effektledd nettleie	Pris inkl mva	Besparelse pr år (kr)	Nedbetalingstid (700 000)
50	15,84	5	88,55	35 420	19,8 år
100	15,84	5	150,68	60 272	11,6 år
150	15,84	5	213,55	85 420	8,2 år

Effektavgift eller strømstøtte er ikke medregnet.



Styrets anbefaling

Styret anmoder generalforsamlingen om å slutte seg til styrets innstilling om å installere solcellepaneler på de 4 takene.



Forslag til vedtak

Forsamlingen godkjenner installasjon av solcellepaneler på de 4 takene.

Vedlegg

2. Installasjon av solcellepaneler.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rita Lengviniene
- Vegard Klevjer

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Herfoss
- Ruby Castellanos

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kimberly Merete Andersen
- Kristin Aasmundsen



Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomité i Torgveien borettslag 2023.pdf

Sak 9

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:

- Jan Terje Rogneby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silje Bystrom Elvaker



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Terje Rogneby	Økern Torgvei 9 H
Styremedlem	Silje Bystrøm Elvaker	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Bjørn-Ove Indrøy	Bjørnenga 7
Styremedlem	Vegard Klevjer	Økern Torgvei 9 C
Varamedlem	Åsmund Herfoss	Økern Torgvei 9 E
Varamedlem	Rita Lengviniene	Økern Torgvei 9 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Terje Rogneby Økern Torgvei 9 H

Varadelegert

Silje Bystrøm Elvaker Økern Torgvei 9 E

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Vår foretrukne kommunikasjonskanal er Vibbo (se under). Styret kan også kontaktes på e-post post@torgveien.net.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no/torgveien](https://vibbo.no/torgveien). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torgveien Borettslag

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, 2 har hybeldel, slik at det er 178 boenheter. Torgveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993154636, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 701

Innflytting skjedde i 2008-2009.

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.

Torgveien 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader knyttet til borettslagets lån og miljøtilskudd fra OBOS.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn forventet og kostnader til forstudie for solceller, som ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 ikke beregnet større vedlikehold.

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. 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 generell indeksjustering for bygningskostnader på 6,8% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på den senere skadehistorikken i Torgveien Borettslag.

Lån

Torgveien Borettslag har to annuitetslån i OBOS- banken med en rente på 3,8% pr 15.02.2023.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Prisen på Telia ab.tv/bredbånd øker med 39 kr fra 01.02.2023 og 25 kr fra 01.04.2023. Økningen skyldes konsumprisjustering av avtalen samt at regjeringen besluttet å fjerne moms fritaket på elektroniske nyhetstjenester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torgveien 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport Torgveien 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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 931 176	2 947 689	3 931 176	4 606 362
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 000 956	4 259 162	1 812 050	1 270 138
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -717 440	-768 721	-762 000	-640 860
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16 -2 607 698	-2 506 953	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-633	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	675 185	983 488	1 050 050	629 278
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 606 361	3 931 177	4 981 226	5 235 640

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 431 801	4 458 614
Kortsiktig gjeld	-825 440	-527 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 606 361	3 931 177



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 732 873	3 294 882	3 553 319	7 028 232
Innkrevde felleskostnader	2	6 324 048	6 263 612	6 517 681	6 605 924
Andre inntekter	3	166 908	20 304	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 223 829	9 578 798	10 071 000	13 634 156
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-9 295	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-196 710	-191 910	-200 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-91 934	-4 371	-5 000	-100 000
Kontingenter		-36 000	-35 800	-35 200	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-1 126 464	-1 255 422	-1 285 000	-1 285 000
Forsikringer		-262 256	-275 984	-260 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-1 248 362	-1 193 160	-1 220 000	-1 475 000
Energi/fyring		-584 216	-210 684	-385 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 053 048	-1 067 216	-980 000	-1 178 068
Andre driftskostnader	10	-940 947	-776 209	-803 500	-816 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 837 061	-5 305 302	-5 467 950	-5 977 018
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 386 768	4 273 496	4 603 050	7 657 138
Innbetalt andel fellesgjeld		2 607 698	2 506 953	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 994 466	6 780 449	4 603 050	7 657 138
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 923	4 944	0	0
Finanskostnader	12	-4 015 433	-2 526 231	-2 791 000	-6 387 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 993 510	-2 521 287	-2 791 000	-6 387 000
ÅRSRESULTAT		4 000 956	4 259 162	1 812 050	1 270 138
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 000 956	4 259 162		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	400 763 000	400 763 000
Tomt		32 000 000	32 000 000
Miljøbankkonto, øremerket		47 815	0
SUM ANLEGGSMIDLER		432 810 815	432 763 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		308 871	264 045
Andre kortsiktige fordringer	15	75 700	70 438
Energiavregning	19	538 512	649 257
Driftskonto OBOS-banken		2 405 805	1 389 422
Sparekonto OBOS-banken II		2 102 913	2 085 452
SUM OMLØPSMIDLER		5 431 801	4 458 614
SUM EIENDELER		438 242 617	437 221 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital	16	138 443 328	134 442 371
SUM EGENKAPITAL		139 323 328	135 322 371
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	168 407 467	171 732 605
Borettsinnskudd	18	129 639 200	129 639 200
Avsetning bomiljøtiltak		47 182	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		298 093 849	301 371 805
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		792 681	509 761
Påløpte renter		32 759	15 055
Annen kortsiktig gjeld		0	2 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		825 440	527 437



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		438 242 617	437 221 614
Pantstillelse	20	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023

Styret i Torgveien Borettslag

Jan Terje Rogneby /s/

Silje Bystrøm Elvaker /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Vegard Klevjer /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.

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. 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 andelseierne 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	5 003 220
Kapitalkost. lån 2	3 417 796
Telia ab.tv/bredbånd	1 053 088
Garasje	256 200
Eiendomsskatt	11 540
Kapitalkostnader på IN-lån	1 051 169
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	22 632
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	241 276
Overført til kapitalkostnader	-4 732 873
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 324 048

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strømförbruk elbillader	13 753
Miljøfond, Obos	141 505
Nettinnbetalinger	10 950
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	166 908

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 615, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-87 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 434
SUM KONSULENTHONORAR	-91 934

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 589
Drift/vedlikehold VVS	-19 220
Drift/vedlikehold elektro	-160 962
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 449
Drift/vedlikehold heisanlegg	-391 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-194 655
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 699
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 126 464

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 557
Vann- og avløpsavgift	-738 765
Renovasjonsavgift	-498 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 248 362

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 762
Lyspærer og sikringer	-4 410
Vaktmestertjenester	-534 596
Renhold ved firmaer	-280 261
Snørydding	-17 649
Andre fremmede tjenester	-37 870
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 615
Andre kontorkostnader	-15 260
Porto	-200



Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-6 276
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-940 947

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 829
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 094
SUM FINANSINNTEKTER	21 923

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 659 072
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-356 361
SUM FINANSKOSTNADER	-4 015 433

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008/2009	400 763 000
SUM BYGNINGER	400 763 000

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.

NOTE: 14**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-47 182
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-47 182

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, IN-avregning	75 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	75 700

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 095 122
Egenkapital fra IN tidligere år	123 234 470
Egenkapital fra IN 2022	2 607 698
Reduksjon EK fra IN	-7 493 962
SUM ANNEN EGENKAPITAL	138 443 328

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.



Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-43 466 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 156 725	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	717 440	
Nedbetalt tidligere, IN	19 792 719	
Nedbetalt i år, IN	107 698	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2022		-14 691 418

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2009	-259 657 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	103 441 751	
Nedbetalt i år, IN	2 500 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12.2022		-153 716 049

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-168 407 467
------------------------------------	---------------------

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. Estimater 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 Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/11-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039	
4005		350
8009		550
1021		600
3013		700
3024		1 000
2027		1 400
6018, 8027		1 550
4001, 5002		1 600
3026, 5008		1 700
5007		1 850
6008		1 900
5014, 5030		2 100
2011		2 150
3005, 3011		2 200
1013, 2017, 2023, 6003		2 250
2002, 2029, 3003, 3017, 3023		2 300
3029, 4011		2 350
4023, 5005, 5011		2 450
3002, 3008, 4002, 4029, 6028		2 500
2020		2 550
3020, 5017, 5023		2 600
2008, 5029, 6021, 7001		2 650
7009		2 700
4014, 4020, 6002		2 750
4026, 7008		2 800
1027, 5020, 6030		2 850
6014, 6020		2 900
3004		2 950
7014, 7020		3 000
7026		3 050
2016, 5026		3 150
2004, 6026		3 200
5021		3 300
2010		3 350
3015		3 450
2022, 4015		3 500
2012		3 600
2024		3 650
2030, 3010		3 750
3018, 3022, 4022, 6013		3 800
3028, 4028		3 850
3030, 5009		3 900
2025, 4010, 5013		3 950
2006, 3012		4 000



2007	4 050
4018	4 100
2019, 3001, 5004, 5010	4 150
5016, 5022	4 250
4009, 4025, 4030	4 300
3025, 4021, 5001, 5028	4 350
4007	4 400
7007	4 450
2003, 2009, 4013, 4019, 6001	4 500
2015, 6007	4 600
3021, 6019	4 700
5006	4 750
3027, 6025	4 800
1025, 6006	4 900
7025	4 950
6009	5 150
	5 250
7015	5 500
7003	5 550
8025	6 950
6010	7 300
6016	7 450
8013, 8019	8 000

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008/2009	-129 639 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 639 200

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 607 992
SUM INNETEKTER	-2 607 992

KOSTNADER

Techem	122 693
Fjernvarme	1 540 642
Strøm	1 483 173
SUM KOSTNADER	3 146 508

Uoppgjorte avregninger	-4
------------------------	----

SUM ENERGIAVREGNING	538 512
----------------------------	----------------

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: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	168 407 467
Beregnete IN-forpliktelser	105 941 751
TOTALT	403 988 418

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

Bygninger	400 763 000
Tomt	32 000 000
TOTALT	432 763 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i juni 2022 hatt spesielt fokus på oppfølging av følgende oppgaver:

- Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
 - Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
 - Løpende tilsyn og vedlikehold - inkludert kontroll og utbedring av takene
 - Oppfølging av renholdsleverandør - tegnet avtale med ny fra august
 - 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
 - Oppmerking i garasjen og på gjesteparkeringen
 - Service og oppgradering av garasjeport
 - Oppgradering av video-overvåkingsanlegg
 - Fortsatt på arbeidet med energi-strategi og gjennomført mulighetsstudie for etablering av solcelleanlegg på tak og startet tilbudsprosess
- Ute-/grøntanlegg:
 - Nyplanting i bed langs muren
 - Kantstein langs gangveiene
 - Beplantning i blomsterkasser
 - Vedlikehold av bed/hekker/plen og utskifting av døde planter
 - Fulgt opp brøyting og strøing
- Økonomi:
 - Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
 - Oppfølging av borettslagets kostnader og likviditet
 - Oppfølging av energiavregning
- Bruksoverlatinger og eierskifter:
 - Det er mottatt noen få søknader om bruksoverlating, der alle ble godkjent
 - Ca 20 leiligheter har blitt solgt eller overdratt til annen eier
- Informasjon/kommunikasjon
 - Informasjon og nyheter på Vibbo, jevnlig oppdateringer/revisjoner
 - 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
 - Klager på støy fra aktivitet på Økern Torg og oppfølging av prosessen med etablering av ny aktivitet der

Styret har hatt en god oppgave-/arbeidsfordeling.

Styreleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører Ola Nicolai Thelin. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2022 og beretningen.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter. De mest tidkrevende sakene, 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 går igjen og som har blitt stadig verre, er hensatt avfall rundt avfallspunktene! Styret vil derfor fortsatt påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av Renovasjonsetaten og blir derfor en unødig 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 2022 og går inn i neste styreperiode i god tro.

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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.



Innstilling fra valgkomité i Torgveien borettslag

Styremedlemmer som foreslås:

1. Vegard Klevjer, Økern Torgevei 9C, vklevjer@gmail.com
2. Rita Lengviniene, Økern Torgvei 9D, rita.tadas@gmail.com

Begrunnelse for innstilling av styremedlemmer: I år var det flere som meldte sin interesse for å bli styremedlem enn ledige plasser. Det er veldig positivt at flere ønsker å bidra til å skape et godt bomiljø. Blant gode kandidater er Vegard Klevjer, som har sittet i styre lenge, innstilt for å kunne fortsette/fullføre flere prosjekter han har oppfølgingsansvaret for. Rita Lengviniene har vært vara/fungerende styremedlem siste år og har solid økonomikompetanse som vil være nyttig i styret.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

1. Bjørn-Ove Indrøy
2. Silje Bystrøm Elvaker

Varamedlemmer som foreslås:

1. Åsmund Herfoss, Økern Torgvei 9E, osmundh@hotmail.com
2. Ruby Castellanos, Økern Torgvei 9A, ruby.castellanos@nav.no

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1. Jan-Terje Rogneby, Økern Torgvei 9H, jtr@roadlog.no

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

1. Silje Bystrøm Elvaker, Økern Torgvei 9E, silje@elvaker.no

Som valgkomité foreslås:

1. Kimberly Merete Andersen, Økern Torgvei 9B, kimberly.andersen66@gmail.com
2. Kristin Aasmundsen, Økern Torgvei 9B, kristinaas@hotmail.com



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

Selskapsnummer: 644 **Selskapsnavn:** Torgveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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