



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 941299563

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 281 790	3 207 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 281 790</b>	<b>3 207 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		243 163	236 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 806	70 161
Annen driftskostnad		2 346 651	2 092 944
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 656 621</b>	<b>2 400 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>625 169</b>	<b>807 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 004	10 838
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 004</b>	<b>10 838</b>
Annen finanskostnad		502 019	434 139
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>502 019</b>	<b>434 139</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-481 015</b>	<b>-423 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 154	384 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	66 808
Sum varige driftsmidler		2 864 602	2 931 408
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 864 602	2 931 408
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 845	10 485
Andre fordringer		42 562	12 709
Sum fordringer		62 407	23 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 250	843 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 250	843 333
Sum omløpsmidler		848 658	866 527
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 713 260</b>	<b>3 797 935</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 578 568	4 722 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 578 568</b>	<b>-4 722 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 571 468</b>	<b>-4 715 622</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 159 406	8 300 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 159 406</b>	<b>8 300 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 159 406</b>	<b>8 300 744</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 719	55 558
Leverandørgjeld		70 516	118 703
Skyldige offentlige avgifter		7 389	8 339
Annen kortsiktig gjeld		44 698	30 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 321</b>	<b>212 813</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 284 727</b>	<b>8 513 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 713 260</b>	<b>3 797 935</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378289

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 941 299 563  
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 281 790	3 207 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 281 790</b>	<b>3 207 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		243 163	236 902
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 806	70 161
Annen driftskostnad		2 346 651	2 092 944
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 656 621</b>	<b>2 400 007</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>625 169</b>	<b>807 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 004	10 838
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 004</b>	<b>10 838</b>
Annen finanskostnad		502 019	434 139
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>502 019</b>	<b>434 139</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-481 015</b>	<b>-423 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 154	384 621
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>



Organisasjonsnr: 941 299 563  
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 864 600	2 864 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		66 808
Sum varige driftsmidler		2 864 602	2 931 408
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 864 602	2 931 408
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 845	10 485
Andre fordringer		42 562	12 709
Sum fordringer		62 407	23 194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 250	843 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 250	843 333
Sum omløpsmidler		848 658	866 527
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 713 260</b>	<b>3 797 935</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 578 568	4 722 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 578 568</b>	<b>-4 722 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 571 468</b>	<b>-4 715 622</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 159 406	8 300 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 159 406</b>	<b>8 300 744</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 159 406</b>	<b>8 300 744</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 719	55 558
Leverandørgjeld	70 516	118 703
Skyldige offentlige avgifter	7 389	8 339
Annen kortsiktig gjeld	44 698	30 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>125 321</b>	<b>212 813</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 284 727</b>	<b>8 513 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 713 260</b>	<b>3 797 935</b>



Organisasjonsnr: 941 299 563  
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5115  
BORETTSLAGET TORSHOV KV IV



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

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:

10. april 2025 kl. 18:00, I bakgården.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV IV



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Steinar Killi 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 5115 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Killi

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Kragerud
- Robel Berhane

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

Følgende stiller til valg som varamedlem.:

- Karl Smith Meyer
- Sigve Swensen
- Tenry Furdal Tran

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aránzazu Hofmo Risopatron
- Mariann Oksrød Hansen



## Styrets arbeid

Det er avholdt 6 ordinære styremøter i 2024. 2 dugnader er avholdt. Regelmessig møter mellom 20 og 25 deltakere.

Husleien ble økt med 2.5 % i 2024, og den ble økt ytterligere med 8% fra 1 januar 2025. Styret ønsker å holde husleien så lav som mulig, men det må kunne forventes en økning på 5 - 10% årlig. Økningen skyldes mer enn alminnelig prisstigning på den type varer og tjenester borettslaget forbruker, rentene har også økt. Tak, pipeløp og soilrør må også utbedres/skiftes i nær fremtid.

## Vannskader fra bad

Også i 2024 har det vært vannskader i gården, årsakene er varmtvannsberedere som svikter og gamle støpejerns-sluk som enda ikke er utbedret (Gamle sluk som ikke holder god nok standard). Styret oppfordrer derfor alle til å sjekke sluk (særlig de som har gamle bad med støpejerns-sluk) og varmtvannsberedere, særlig hvis de er "bokset" inn i vegger. Styret ønsker også gjøre oppmerksom på at beboer er ansvarlig for det som er inne i leiligheten, det gjelder sluk, røropplegg fram til hovedsoilrør, vann fra stigerør og inne i leiligheten, alle bør ha stoppekran i leiligheten og vannsikring som skrur av vannet ved lekkasje, lås, leilighetsdør, elektrisitet og annet. I tillegg har styret blitt kjent med at det i en del bad – kanskje særlig i Trøndergata, der det er et langstrakt, trangt baderom – er laget dusjløsninger som gir stor risiko for fuktskader.

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

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

I baderom og kjøkkener er det ventilasjonssjakter med ventilrist på veggen. Styret har erfart at disse ventilene i noen tilfeller er bygd inn slik at avtrekk/ventilasjon ikke fungerer som den skal. Dette gir et dårlig inneklime med mye fuktig luft, særlig etter dusjing og klestørk. Vinduene har for øvrig luftespalter som kan åpnes (trekkes ut) og hvis disse i tillegg er lukket blir det enda dårligere ventilasjon.

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

Styret får stadig henvendelser om tilstanden på soilrør, særlig ved oppussing av bad. Gården er gammel og rørene likeså, styret følger opp henvendelsene og vurderer fortløpende om vi må sette i gang et fornyelsesprosjekt. Et slikt prosjekt er ganske kostbart (estimert til 60 000 pluss pr leilighet), dette er kun for avløp. Et mulig scenario er å se på innløp av vann samtidig, det ser ut som nye løsninger kommer som kan være aktuelle for oss. Siste undersøkelse i 2022 av et mindre utvalg ga ingen indikasjoner umiddelbart behov for utskiftning. Styret velger foreløpig å følge med, men det kan komme varsel i løpet av relativt kort tid om behov for å utbedre soilrørene, det vil i så fall bli



en «rør i eksisterende rør»- løsning. Ved salg av leiligheter har styret fortsatt pågang fra nye eiere angående problemer rundt oppussing av badene.

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

## **Vedlikehold**

2024 har kun hatt mindre vedlikeholds utfordringer. På en så gammel bygningsmasse er det allikevel jevnlig reparasjoner og utbedringer på ting som elektrisk anlegg og belysning, mindre takreparasjoner, låsesmedutgifter (til fellesområder) og vaskerivedlikehold, brannalarmsystem etc.

## **Internett**

I 2017 ble det installert fibernett i alle leiligheter. I 2024 ble nettet ytterligere oppgradert med fiberoptisk kabel helt fram til den enkelte leilighet.

Leverandør er Global Connect og standard hastighet er 100/100 Mbit. Internett dekkes over husleia. Styret får noen forespørsler om kostnaden pr leilighet siden enkelte får dekket internett via jobben. Ut fra kontrakten med Global Connect kan månedlig beløp pr leilighet estimeres til i gjennomsnitt kr 179,- pr mnd.. Prisen er garantert fast i fem år fra oppgraderingen høsten 2024. Til gjengjeld er borettslaget bundet til Global Connect i samme periode. Borettslaget eier det interne nettet. Oppgraderingen i 2024 var uten kostnader for borettslaget og alle beboere fikk utdelt ny ruter uten kostnad. Raskere linje kan bestilles direkte fra Global Connect men må da betales av den enkelte.

Gården har avviklet alt vedlikehold på gamle anlegg, som for eksempel coaxial tv anlegget fra Telenor som var vår løsning fram til 2017.. Kabling til dette vil bli fjernet uten videre varsling på for eksempel HMS runder.

Det som dekkes av husleia er en ren internettlinje. Ønsker man å ha ulike strømmetjenester må dette bestilles av den enkelte og så strømmes gjennom fibernettet fra Global Connect. Slike strømmetjenester er f.eks. Netflix, Strim, Disney+ etc.

## **Fellesarealer**



Orden på fellesarealer: Borettslaget har også i 2024 hatt utfordringer med søppel og andre objekter som av enkelte beboere og utflyttere urettmessig blir plassert på fellesarealene - spesielt på loftene og i kjellerne. Dette ble også påpekt av brann og redningsetaten når de var på inspeksjon våren 2012, og av Firesafe i 2024. Styret vil minne om forbudet om å plassere søppel og annet på fellesarealene. Styret kommer også fremover til å håndheve forbudet ved å fjerne gjenstander som står umerket i fellesarealene, uten ekstra forvarsel. Det er satt opp tydelige skilt i hver oppgang som understreker forbudet.

Det er også fortsatt et problem at beboere setter gamle møbler og annet søppel som renovasjonsetaten ikke kan ta med seg ut i søppelskurene. Styret minner om at alle beboere har ansvar for å selv levere slikt avfall på gjenbruksstasjonene. Det finnes en gjenbruksstasjon 50 m fra gården, i krysset Sandakerveien/Hegermannsgate.

I 2024 fikk gården nok en gang flere bøter pga at sekker fylt med avfall etter/under oppussing blir satt ut i Trøndergata (rett utenfor porten). Disse bøkene ble belastet de ansvarlige. De kan max stå der 1 dag!

## **Innbrudd**

Gården har i 2024 ikke fått noen meldinger om innbrudd, tiltaket med å skifte låsene kan synes å ha hatt en god effekt etter et år (2020) med en rekke innbrudd i kjellerboder og postkasser. Beboerne oppfordres til å holde vinduer lukket i perioder hvor stillaser er satt opp for vedlikehold. Styret oppfordrer beboere til alltid å forsikre seg om at inngangs-, kjeller- og loftsdører ikke står åpne.

## **Finansiell stilling pr 31 desember 2024**

2024 var et år med få uforutsette utgifter. Årsresultatet viste et overskudd på 127.010. Dette overføres til årets budsjett. Det vises for øvrig til årsregnskapet som et eget punkt. Borettslagets økonomi må, etter omfattende oppussing og vedlikehold, kunne sies å være god, men bygningsmassen i Torshov kvartal IV er gammel og det ligger mange store kostnader foran oss, bl.a. soilrør, pipeløp, tak og resten av fasaden.

## **Salg av leiligheter**

I 2024 ble det omsatt 15 leiligheter i Borettslaget.

## **Framleie**

I utgangspunktet er det boplikt i borettslagsleiligheter. Dersom en andelseier (eller vedkommende ektefelle, barn eller foreldre) har bodd i sin leilighet minst 1 av de siste 2 år, kan vedkommende søke borettslaget om å fremleie/bruksoverlate boligen til noen andre i inntil 3 år. Dette kan registreres/søkes om via Vibbo. Godkjenning av ny bruker kan bare nektes dersom borettslaget kan fremlegge saklig grunn til det. Ved registrering av framleie påløper et gebyr hos OBOS på ca kr 900.



Alle søknader skal gå gjennom styret via OBOS' standardskjema. Ved framleie på mindre enn 6 måneder slipper man gebyr, men framleien skal likevel meldes inn til styret. Framleie uten godkjenning fra styret er et brudd på leiekontrakten med borettslaget. Pr 1. januar 2025 er det 4 registrerte fremleieforhold i gården.

## **Festeavgift**

Borettslaget fester (leier) tomt av Oslo kommune. Leien reguleres hvert 10. år. I 2024 var den på 92.642. Styret følger med på debatt og ny lovgivning om festeavgift, herunder retten til innløsning til en gunstig pris. Prisen på festeavgiften kan alltid finnes i årsregnskapet

## **Portner**

Gården har en portner, Pia Cecilia Lindberg-Oetiker, på deltid (20 % stillingsandel) i gården. Hun utfører mindre vedlikeholdsoppgaver på fellesarealer og fellesinstallasjoner, og er kontaktperson for håndverkere engasjert av borettslaget. Det er ikke lagt opp til at stillingen inkluderer bistand til andelseierne utover ren informasjon.

## **Loft og kjellerutbygging**

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

Gjennom årene er det foretatt en rekke slike utvidelser og styret vurderer at det nå ikke er praktisk mulig å presse inn flere.

## **Barnevognparkering**

Gården har 5 bokser ment for barnevognparkering. Alle er pr i dag utleid, og det er 1 på vent. Tildeling skjer ut ifra ansiennitet, og de kan ikke overdras internt mellom beboere. De skal kun brukes til barnevognparkering så lenge det er ventelister. Prisen for 1 år er 1200kr.

## **Informasjon om brannvern og sjekkrunder våren 2024**



Torshov kvartal 4 har brannalarmsentral. Det består av et nett av sensorer som er installert i alle leiligheter, i kjellere og på loft. Det er egentlig to anlegg, ett for Trøndergt. 2-6 og ett for Hegermannsgate 2-6.

Sensorene får strøm via ledning og det er derfor ikke noe batteri som skal skiftes. Det forekommer at folk har batterisensorer i tillegg som begynner å pipe og da kan man ta feil av hvilken sensor som trenger batteriskifte.

Alarmanlegget er ikke viderekoblet til brannvesenet, alarmen går bare lokalt i borettslaget.

Det skjer regelmessig at alarmen går. Dersom det svis mat kan det skje og dessuten ved mye støv i leiligheten på grunn av oppussing.

Ved slike "falske" alarmer vil det først gå av sirene i leiligheten og kort etter i hele oppgangen.

Alarmen kan slås av på alarmtavle nederst i oppgangene. Så må årsaken fjernes ved utlufting. I slike tilfeller bør styret varsles dagen etter slik at systemet kan restarteres.

Det er dessuten et krav at alle leiligheter skal ha et godkjent håndslukkeapparat med minst 6 kg kapasitet. Det er den enkeltes ansvar å sørge for at det er i orden.

#### Årlig brannvernsjekk

Hvert år i mars har borettslaget en profesjonell brannvernsjekk. De tester alarmtavlene - det er en i hver oppgang. De tester også alle sensorer og håndslukkere i fellesarealer og i leiligheter.

Denne gangen i mars 2024 var det i alt 10 stk som ikke var hjemme eller som ikke åpnet. Åtte av dem i Hegermannsgatebygget, to stk i Trøndergata. Disse 10 leilighetene er altså ikke sjekket for håndslukker og taksensor.

Det er viktig at de som ikke ble sjekket i år sørger for å være tilgjengelige ved neste kontroll.

Hver oppgang har en skisse - såkalt o-plan - i en slags hylle ved alarmtavla. Den er der for å få rask oversikt over bygningen i en akutt situasjon.

Det er ikke alle loft og kjellerutvidelser som er inntegnet på disse o-planene. Når den siste loftsutbyggingen som pågår er ferdig skal styret sørge for at alle o-planer oppdateres.

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

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

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



## Planer framover

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

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

## Facebook

Det er opprettet en facebook-gruppe; «Torshov kvartal IV» som benyttes som en mer uformell utveksling av info mellom beboere.

## VIBBO

Vibbo er Obos sin kontaktapp utviklet til bruk for alle borettslag som administreres av Obos. All kontakt mellom beboere og styre bør skje gjennom Vibbo. Styret legger regelmessig ut viktig informasjon der og beboere med registrert mail og mobtlf vil da kunne motta varsel dersom styret har ansett meldingen som viktig nok. Styret legger ofte ut slike nyheter på Facebook også, men Vibbo er hovedkanalen. Det anbefales å laste ned Vibboappen.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 723 337.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Fra 1.januar 2025 ble det 8 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>653 714</b>	<b>356 079</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		144 154	384 621
Tilbakeføring av avskrivning	15	66 806	70 161
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-141 338	-157 147
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>69 622</b>	<b>297 635</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>723 336</b>	<b>653 714</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		848 658	866 527
Kortsiktig gjeld		-125 321	-212 813
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>723 337</b>	<b>653 714</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 191 496	3 178 476	3 372 000	3 141 000
Andre anlegg	10	65 234	12 430	0	0
Andre inntekter	3	25 060	17 023	10 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 281 790</b>	<b>3 207 929</b>	<b>3 382 000</b>	<b>3 161 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-123 163	-116 902	-96 250	-100 750
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 958	-12 331	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-158 690	-150 913	-159 233	-167 000
Konsulenthonorar	7	-6 184	-688	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-255 934	-207 012	-329 500	-332 000
Forsikringer		-482 200	-445 480	-490 000	-579 000
Festeavgift		-92 642	-92 642	-93 000	-93 000
Kommunale avgifter	9	-810 709	-715 468	-786 230	-887 000
Energi/fyring		-49 976	-46 584	-57 000	-57 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 508	-152 508	-158 600	-158 600
Andre driftskostnader	11	-326 852	-269 319	-257 280	-265 000
Avskrivninger	15	-66 806	-70 161	-70 000	-70 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 656 621</b>	<b>-2 400 007</b>	<b>-2 633 093</b>	<b>-2 845 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>625 169</b>	<b>807 922</b>	<b>748 907</b>	<b>315 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 004	10 838	0	0
Finanskostnader	13	-502 019	-434 139	-491 000	-494 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-481 015</b>	<b>-423 301</b>	<b>-491 000</b>	<b>-494 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>144 154</b>	<b>384 621</b>	<b>257 907</b>	<b>-178 350</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		144 154	384 621		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	2 864 600	2 864 600
Andre varige driftsmidler	15	2	66 808
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 864 602</b>	<b>2 931 408</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 845	10 485
Forskuddsbetalte kostnader		25 418	12 709
Andre kortsiktige fordringer	16	17 144	0
Driftskonto OBOS-banken		256 233	330 645
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 862	4 885
Sparekonto OBOS-banken		526 156	507 803
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>848 658</b>	<b>866 527</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 713 260</b>	<b>3 797 935</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Udekket tap	17	-4 578 568	-4 722 722
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 571 468</b>	<b>-4 715 622</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 159 406	8 300 744
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 159 406</b>	<b>8 300 744</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 839	20 866
Leverandørgjeld		70 516	118 703
Skyldige offentlige avgifter	19	7 389	8 339
Påløpte renter		2 719	43 360
Påløpte avdrag		0	12 198
Annen kortsiktig gjeld	20	9 859	9 347
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>125 321</b>	<b>212 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 713 260</b>	<b>3 797 935</b>
Pantstillelse	21	8 963 400	8 963 400
Garantiansvar		0	0
Oslo, 02.04.2025			
Styret i Borettslaget Torshov Kv IV			
Steinar Killi	Shiraz Alsaffo	Cecilie E. Guttormsen	
Svein Berg	Robel Berhane		

**NOTE: 1****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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 096 469
Leietillegg for påbygg	55 331
Eiendomsskatt	22 272
Kjellerlokale	17 424
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 191 496</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
VIPPS	25 025
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 060</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-82 160
Påløpte feriepenge	-9 859
Arbeidsgiveravgift	-29 895
Yrskeskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-123 163</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 190, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-6 184

**SUM KONSULENTHONORAR**

**-6 184**

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

Drift/vedlikehold bygninger

-104 310

Drift/vedlikehold elektro

-43 050

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-27 916

Drift/vedlikehold brannsikring

-73 353

Kostnader dugnader

-7 305

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**-255 934**

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

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

Eiendomsskatt

-22 289

Vann- og avløpsavgift

-474 488

Feieavgift

-14 144

Renovasjonsavgift

-299 788

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

**-810 709**

**NOTE: 10****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Forhåndsavklaring viderefakturert

65 234

**SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

**65 234**

**SUM ANDRE ANLEGG**

**65 234**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 960
Renhold ved firmaer	-223 507
Snørydding	-50 925
Andre fremmede tjenester	-22 261
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 190
Andre kontorkostnader	-3 261
Bank- og kortgebyr	-3 278
Velferdskostnader	-470
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-326 852</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	20 234
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	594
Andre renteinntekter	176
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 004</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-501 975
Renter på leverandørgjeld	-44
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-502 019</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	2 864 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 864 600</b>

Eiendommen er bygslet fra Oslo kommune.

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

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2022	69 375	
Avskrevet tidligere	-46 250	
Avskrevet i år	-23 124	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2017	291 755	
Tilgang 2018	37 500	
Avskrevet tidligere	-285 572	
Avskrevet i år	-43 682	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-66 806</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vipps inntekter 2024	17 144
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 144</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-8 930 351
Nedbetalt tidligere	629 607
Nedbetalt i år	141 338
	-8 159 406
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-8 159 406</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 862
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 389</b>

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

Skyldig feriepenger	-9 859
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 859</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	8 159 406
<b>TOTALT</b>	<b>8 159 406</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	2 864 600
<b>TOTALT</b>	<b>2 864 600</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV IV.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WQ6D7-LEG00-CTPV5-PCVQA-ZNW67-01GAQ



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 08:23:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WQ6D7-LEGG0-CTPV5-PCYQA-ZNW67-01GAQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 5115 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.