



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 607 129	4 374 666
Sum inntekter		4 607 129	4 374 666
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	247 725
Annen driftskostnad		4 251 405	4 056 740
Sum kostnader		4 536 655	4 304 465
Driftsresultat		70 474	70 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 404	8 266
Sum finansinntekter		3 404	8 266
Annen finanskostnad		169 606	197 702
Sum finanskostnader		169 606	197 702
Netto finans		-166 202	-189 436
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 727	-119 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 727	-119 235
Årsresultat		-95 727	-119 235
Totalresultat		-95 727	-119 235
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 727	-119 235
Sum overføringer og disponeringer		-95 727	-119 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 115	9 442
Sum fordringer		8 115	9 442
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 953 528	2 416 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 953 528	2 416 966
Sum omløpsmidler		1 961 643	2 426 408
SUM EIENDELER		1 961 643	2 426 408

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 401 665	3 305 938
Sum opptjent egenkapital		-3 401 665	-3 305 938
Sum egenkapital		-3 401 665	-3 305 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 068 558	5 406 540
Sum annen langsiktig gjeld		5 068 558	5 406 540
Sum langsiktig gjeld		5 068 558	5 406 540
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		945	945
Leverandørgjeld		141 765	283 158
Annen kortsiktig gjeld		152 040	41 703
Sum kortsiktig gjeld		294 750	325 806
Sum gjeld		5 363 308	5 732 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 643	2 426 408



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224506

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 304 255
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 607 129	4 374 666
Sum inntekter		4 607 129	4 374 666
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	247 725
Annen driftskostnad		4 251 405	4 056 740
Sum kostnader		4 536 655	4 304 465
Driftsresultat		70 474	70 201
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 404	8 266
Sum finansinntekter		3 404	8 266
Annen finanskostnad		169 606	197 702
Sum finanskostnader		169 606	197 702
Netto finans		-166 202	-189 436
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-95 727	-119 235
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-95 727	-119 235
Årsresultat		-95 727	-119 235
Totalresultat		-95 727	-119 235
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 727	-119 235
Sum overføringer og disponeringer		-95 727	-119 235



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 115	9 442
Sum fordringer		8 115	9 442
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 953 528	2 416 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 953 528	2 416 966
Sum omløpsmidler		1 961 643	2 426 408
SUM EIENDELER		1 961 643	2 426 408
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 401 665	3 305 938
Sum opptjent egenkapital		-3 401 665	-3 305 938



Sum egenkapital	-3 401 665	-3 305 938
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 068 558	5 406 540
Sum annen langsiktig gjeld	5 068 558	5 406 540
Sum langsiktig gjeld	5 068 558	5 406 540
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	945	945
Leverandørgjeld	141 765	283 158
Annen kortsiktig gjeld	152 040	41 703
Sum kortsiktig gjeld	294 750	325 806
Sum gjeld	5 363 308	5 732 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 961 643	2 426 408



Organisasjonsnr: 988 304 255
TORSHOVHAGEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Torshovhagen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2022

Selskapsnummer: 1162





Velkommen til årsmøte i Torshovhagen Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 14:00 og lukker 26. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1162>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovhagen Sameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christer Betten

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskudd på kr -95 727 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Torshovhagen Sameie.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til styremedlemmer:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Edgar Valdmanis

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adnan Maric
- Espen Kvaløy Olsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Svein Engelstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britt Røsand

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Torshovhagen Sameie
avholdes digitalt med oppstartsdato 23. mars 2022 på Vibbo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår godtgjørelse kr 275 000 i styrehonorar for perioden 2021-2022

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 10.03.2022
Styret i Torshovhagen Sameie

Edgar Valdmanis Christer Betten Aslak Mithassel

Espen Kvaløy Olsen Wenche Svoor

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Edgar Valdmanis	Roverudsg. 12	2020 - 2022
Styremedlem	Christer Betten	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2021 - 2023 (flytter)
Styremedlem	Aslak Mithassel	Hans Nielsen Hauges Gt 37D	2021 - 2023 (flytter)
Styremedlem	Espen Kvaløy Olsen	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2020 - 2022
Styremedlem	Wenche Svoor	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2021 - 2023
Varamedlem	Adnan Maric	Roverudsg. 12	2021 - 2022

Valgkomiteen

Sigrid Elise Talgø	Roverudsg. 12
Eirik Øvre Thorshaug	Kyrre Grepps Gate 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Torshovhagen Sameie

Sameiet består av 126 seksjoner.

Torshovhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988304255, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adressene:

Roverudsgt 12
Hans Nielsen Hauges Gt. 29
Kyrre Grepps Gate 19 A/B

Gårds- og bruksnummer:
224 245

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Torshovhagen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



Torshovhagen Sameie, Styrets Årsberetning for året 2021

Coronarestriksjoner bremsset og satte mye på «vent» i kongeriket, men styret gjennomførte allikevel en rekke tiltak som vi har fått positive tilbakemeldinger på fra både boligeierne, beboerne og meglere som har solgt boliger i sameiet.

Året begynte med at sameiet skiftet navn fra Sameiet Kyrre Grepps gate 19 til Torshovhagen Sameie. Det er en trend at boligprosjekt har «koselige» navn. Følgende er eksempler fra prosjekter i nærheten: Krydderhagen, Torshovhøyden, Green Park. Vi synes Torshovhagen føyer seg godt inn i denne rekken. Spesielt fordi det setter fokus på den fine hagen vi har.

Vi fikk samtidig tegnet en enkel logo som understreker det nye navnet, og alle inngangsdører er merket med den nye logoen. Det gir et positivt førsteinntrykk når man kommer som besøkende.

Som en oppfølging av oppussingen høsten 2020, innførte vi også enhetlig utforming av postkasseskiltene, og første runde med skilt ble spandert av sameiet. Det gir et ryddig førsteinntrykk når man kommer inn i en oppgang der alle postkassene har samme utseende.

Vårdugnaden ble gjennomført med ivaretagelse av smittevern. Derfor ingen vafler eller annet sosialt denne gang, men gjennomført opprydding, raking og stell.

I forbindelse med dugnaden ble det også gått HMS-runde fra tak til kjeller/garasje i samtlige 6 oppganger. De punktene som ble notert er fulgt opp av styret, og utbedret.

På forsommeren ble det utført rens av ventilasjonskanalene til alle leilighetene, og samtlige takvifter ble skiftet ut med nye.

Rett før sommeren skiftet vi porter i begge garasjeinngangene. De gamle hadde etter hvert betydelig slitasje med høy servicekost. De nye forventes å ha betydelig bedre regularitet.

Mange har ment at vi burde ha en flaggstang for å heise det flotte norske flagget på årets merkedager, og i august kom flaggstangen på plass. Den ble innviet med flaggheising med hornblåser fra Kampen Janitsjar og godt oppmøte til kakefest i hagen i en liten luke i corona-restriksjonene.

Til daglig flagges det med vimpel med sameiets navn. På merkedager heiser vi det norske flagget, og i forbindelse med de årlige Pride-dagene vil vi heise regnbueflagg. Flaggene oppbevares i et eget låst skap innerst i garasjeleggets nedre plan. Der er det også laget et tørkestativ slik at våte flagg kan tørkes og luftes før de legges bort.

Høstdugnaden ble gjennomført med noe begrenset servering.

Den nedre delen av hagen har vært lite brukt. Derfor arrangerte vi en ekstra-ordinær dugnad, der vi tok opp en betydelig del av betongflisene og anla Petanque-bane. Samtidig satte vi opp et helårs bordtennisbord. Begge deler har vært i hyppig bruk siden. Vi noterer også at en rekke beboere har brukt denne delen av hagen i forbindelse med bursdager og andre familiesamlinger.



Mange har etterlyst en vaske-/mikke-/mekkeplass i sameiet, og på initiativ fra Christer Betten, med dugnadshjelp fra en håndfull andre har vi nå en slik plass innerst i garasjeleggets nedre plan. Her kan man mekke sykler, og vaske sølete fjellsko, sykler, hunder og annet. Det er også satt opp et Swix smørebord for sameiets ivrigste skiløpere.

Før årsskiftet kom også den lenge forventede utbedringen av topp-balkongene i gang. Et stort antall av disse har vært utsatt for vær og vind med tilhørende skader på balkonggulvet. Styret vedtok å utbedre *samtlig*e toppbalkonger for å gjøre dette både tids- og koteffektivt.

Til slutt gjennomførte vi også den årlige Julegrantenningen. Det begynner også å bli en hyggelig tradisjon til glede for store og små.

Styret vil til slutt takke for alle innkomne forslag til utbedring, og tilskudd til et bedre bomiljø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 419 379.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for nøkler og ladebokser til elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 536 655.

Dette er kr 104 405 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -95 727 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 666 893.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 1 250 000 til rehabilitering av balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 26 173. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovhagen Sameie.

Lån

Torshovhagen Sameie har lån i Obos-Banken. Lånet er et annuitetslån med løpetid på 15 år og flytende rente. Rentesats pr. 31.12.21: 3,40 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

I tillegg ble det iverksatt innkreving av kr 1 000 000 fra seksjonseierne i månedene januar, februar og mars for rehabilitering av balkonger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Pennso Dokumentnøkkel: 8W7ZY-Q5W2Q-W6480-3DV3E-STJ4S-Y6EYT



TORSHOVHAGEN SAMEIE ORG.NR. 988 304 255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 419 379	4 305 727	4 398 000	5 507 661
Ladepunkt		93 000	0	0	0
Andre inntekter	3	94 750	68 939	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 607 129	4 374 666	4 398 000	5 507 661
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-22 725	-35 250	-38 800
Styrehonorar	5	-250 000	-225 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-9 200	-8 875	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-158 530	-154 360	-159 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-103 208	-34 190	-35 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 495 565	-1 603 328	-1 627 000	-1 973 000
Forsikringer		-365 349	-326 740	-356 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-1 103 439	-1 048 330	-1 042 000	-1 092 000
Energi/fyring		-226 525	-108 568	-168 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 136	-279 267	-270 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-520 452	-493 082	-481 000	-544 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 536 655	-4 304 465	-4 432 250	-4 996 800
DRIFTSRESULTAT		70 474	70 201	-34 250	510 861
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 404	8 266	15 250	0
Finanskostnader	12	-169 606	-197 702	-169 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-166 202	-189 436	-153 750	-167 000
ÅRSRESULTAT		-95 727	-119 235	-188 000	343 861
Overføringer:					
Udekket tap		-95 727	-119 235		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 049	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 066	9 442
Driftskonto OBOS-banken		401 756	868 550
Driftskonto OBOS-banken II		597	595
Sparekonto OBOS-banken		1 551 175	1 547 821
SUM OMLØPSMIDLER		1 961 643	2 426 408
SUM EIENDELER		1 961 643	2 426 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 401 665	-3 305 938
SUM EGENKAPITAL		-3 401 665	-3 305 938
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 068 558	5 406 540
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 068 558	5 406 540
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 429	29 640
Leverandørgjeld		141 765	283 158
Påløpte renter		945	945
Annen kortsiktig gjeld	15	47 611	12 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 750	325 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 643	2 426 408
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022
Styret i Torshovhagen Sameie

Edgar Valdmanis /s/

Christer Betten /s/

Aslak Mithassel /s/

Espen Kvaløy Olsen /s/

Wenche Svoor /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	3 085 296
Adm.kostnader bolig	453 000
Strøm/vaktmester	324 000
Kollektiv internettavtale	269 136
Parkeringsleie	141 600
Akonto strøm	63 750
Felleskostnader næring	60 588
Parkering	39 912
Ladeboks	22 950
Adm.kostnader næring	3 624
Strøm el-plass garasje	550
Avregning EL-bil strøm 2020	-28 995
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 435 411

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 032
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 419 379

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

Portåpner	81 250
Nøkler	13 500
SUM ANDRE INNTEKTER	94 750

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 2020/2021, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag og julehilsen for kr 11 780, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 410
Haug og Blom-Bakke AS	-10 888
Byggesøknad Norge	-84 910
SUM KONSULENTHONORAR	-103 208

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bård Blikk AS	-70 354
Aktiv Ventilasjon AS	-549 624
Drift/vedlikehold bygninger	-111 086
Drift/vedlikehold VVS	-57 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 218
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 157
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 140
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-287 186
Kostnader dugnader	-2 809
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 495 565

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

Vann- og avløpsavgift	-480 607
Renovasjonsavgift	-622 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 103 439

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 404
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 871
Driftsmateriell	-12 478
Lyspærer og sikringer	-506
Vaktmestertjenester	-261 004
Vakthold	-19 065
Renhold ved firmaer	-177 563
Andre fremmede tjenester	-1 249
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 780
Andre kontorkostnader	-6 964
Porto	-1 804
Bank- og kortgebyr	-4 759
Velferdskostnader	-6 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-520 452

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	3 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	48
SUM FINANSINNTEKTER	3 404

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 243
Renter på leverandørgjeld	-363
SUM FINANSKOSTNADER	-169 606

NOTE: 13**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



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

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2020	Korreksjon	Resultat	2021
Udekket tap bolig	-2 070 455	-60 753	-40 783	-2 171 991
Udekket tap garasje	-1 363 264	0	14 428	-1 348 836
Opptjent egenkapital næring	127 781	60 753	-69 372	119 162
SUM EGENKAPITAL	-3 305 938	0	-95 727	-3 401 665

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

593 460

Nedbetalt i år

337 982

-5 068 558

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-5 068 558

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-47 611

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-47 611



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Torshovhagen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS:

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc. kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har 104 parkeringsplasser. 42 av parkeringsplassene har installert ladestasjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Internett

Lynet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Kontakt deres kundesenter ved evt spørsmål.



Innstilling fra valgkomiteen Torshovhagen sameie 2022

I år skal følgende velges:

- 1) Valg av leder for 2 år
- 2) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 3) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 4) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 5) Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 2 år

Styremedlem Wenche Svoor er ikke på valg (sitter til 2023).

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende velges som leder for 2 år:

- Edgar Valdmanis

Følgende velges som styremedlem for 2 år:

- Espen Kvaløy Olsen
- Adnan Maric

Følgende velges som styremedlem for 1 år:

- Svein Engelstad

Følgende velges som varamedlem for 1 år:

- Britt Røsand

Forslag til vedtak 2022

4. Valg av tillitsvalgte

Verv:	Navn:	Adresse:	Periode	Kommentar:
Leder	Edgar Valdmanis	Roveruds gt. 12	2022-2024	Velges for 2 år
Styremedlem	Wenche Svoor	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2021-2023	Ikke på valg
Styremedlem	Espen Kvaløy Olsen	Hans Nielsen Haugesgt. 29B	2022-2024	Velges for 2 år
Styremedlem	Adnan Maric	Roveruds gt. 12	2022-2024	Velges for 2 år
Styremedlem	Svein Engelstad	Kyrre Grepps gate 19b	2022-2023	Velges for 1 år
Varamedlem	Britt Røsand	Roveruds gt. 12	2022-2023	Velges for 1 år

I valgkomiteen for Torshovhagen Sameie

Sigrd Elise Talgø
Eirik Øwre Thorshaug



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.22

Selskapsnummer: 1162 **Selskapsnavn:** Torshovhagen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christer Betten</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Edgar Valdmanis

Styremedlem (2 skal velges)

Adnan Maric

Espen Kvaløy Olsen

Styremedlem (1 skal velges)

Svein Engelstad

Varamedlem (1 skal velges)

Britt Røsand

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.