



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 144 114	13 831 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 144 114</b>	<b>13 831 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 166	
Annen driftskostnad		6 368 380	5 551 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 700 796</b>	<b>5 837 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 443 318</b>	<b>7 994 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 085	21 923
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 085</b>	<b>21 923</b>
Annen finanskostnad		7 468 126	4 015 433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 468 126</b>	<b>4 015 433</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 396 041</b>	<b>-3 993 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 047 278	4 000 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		432 763 000	432 763 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		896 143	
Sum varige driftsmidler		433 659 143	432 763 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		125 093	47 815
Sum finansielle anleggsmidler		125 093	47 815
Sum anleggsmidler		433 784 237	432 810 815
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 065 120	923 083
Sum fordringer		1 065 120	923 083
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 345 363	4 508 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 345 363	4 508 718
Sum omløpsmidler		5 410 483	5 431 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 194 720</b>	<b>438 242 617</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		880 000	880 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>880 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		143 490 605	138 443 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 490 605</b>	<b>138 443 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>144 370 605</b>	<b>139 323 328</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		163 484 918	168 407 467
Øvrig langsiktig gjeld		129 761 860	129 686 382
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>293 246 778</b>	<b>298 093 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>293 246 778</b>	<b>298 093 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		806 960	32 759
Leverandørgjeld		770 376	792 681
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 577 336</b>	<b>825 440</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>294 824 114</b>	<b>298 919 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>439 194 720</b>	<b>438 242 617</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606129

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 144 114	13 831 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 144 114</b>	<b>13 831 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 166	
Annen driftskostnad		6 368 380	5 551 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 700 796</b>	<b>5 837 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 443 318</b>	<b>7 994 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 085	21 923
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 085</b>	<b>21 923</b>
Annen finanskostnad		7 468 126	4 015 433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 468 126</b>	<b>4 015 433</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 396 041</b>	<b>-3 993 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 047 278	4 000 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>



Organisasjonsnr: 993 154 636  
TORGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		432 763 000	432 763 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		896 143	
Sum varige driftsmidler		433 659 143	432 763 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		125 093	47 815
Sum finansielle anleggsmidler		125 093	47 815
Sum anleggsmidler		433 784 237	432 810 815
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 065 120	923 083
Sum fordringer		1 065 120	923 083
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 345 363	4 508 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 345 363	4 508 718
Sum omløpsmidler		5 410 483	5 431 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 194 720</b>	<b>438 242 617</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		880 000	880 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>880 000</b>	<b>880 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	143 490 605	138 443 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>143 490 605</b>	<b>138 443 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>144 370 605</b>	<b>139 323 328</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	163 484 918	168 407 467
Øvrig langsiktig gjeld	129 761 860	129 686 382
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>293 246 778</b>	<b>298 093 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>293 246 778</b>	<b>298 093 849</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	806 960	32 759
Leverandørgjeld	770 376	792 681
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 577 336</b>	<b>825 440</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>294 824 114</b>	<b>298 919 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>439 194 720</b>	<b>438 242 617</b>



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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 644

Torgveien Borettslag



## 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:

24. april 2024 kl. 18:00, Radisson RED, Lørenfare 3, 0585 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. Fastsettelse av honorarer
7. Gjesteparkering
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

### Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:  
Valgkomiteen

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Valgkomiteen foreslår økning av styrelederhonoraret:

Det har, så vidt vi kan se, ikke vært justert siden 2020. Da ble det satt opp fra 200 000 til 250 000 (delvis begrunnet i at styreleder gikk inn på eksterne vilkår). Vi foreslår en økning på 30 000, dvs. at honoraret settes



til 280 000 kroner for å kompensere noe for prisvekst. Ser også at gjennomsnittlig styrehonorar for OBOS borettslag av vår størrelse ligger rundt der (selv om det selvfølgelig er store variasjoner).

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 250 000
2. Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 7

## Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Myan Tran og Alek Hamzic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Synes det er på høy tid at borettslaget går over til en digital løsning ifm gjesteparkering og registrering av biler som er på besøk. Det er flere borettslag i nærrområde som registrerer gjester på denne måten enten via tlf eller på nett via pc. Det blå skiltet/kortet er utdatert og lite praktisk. Spes i 2024.

### Styrets innstilling

Styret er imot forslaget. Vi har en P-avtale for gjesteparkering og garasje som er kostnadsfri, vår leverandør tilbyr ikke digital løsning. En ny avtale vil koste 20-30.000 i året, pluss lisenser for det digitale systemet. Dessuten har vi etablert en omfattende liste over servicepersonell, omsorgstjenester m.m. som er fritatt fra bestemmelsene. Vi mener prisen ikke forsvarer det beskjedne "gevinsten" i komfort for den enkelte, ettersom vi bare har 5 gjesteplasser.

### Forslag til vedtak

Innføre digital løsning ifm gjesteparkering og registrering av biler som er på besøk.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rita Lengviniene

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsmund Herfoss
- Silje Bystrøm Elvaker

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

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Khalid Krouti

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn-Ove Indrøy
- Ruby Castellanos

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

**Vedlegg**

1. Valgkomitéens innstilling i Torgveien borettslag 2024.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:

- Rita Lengviniene



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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silje Bystrøm Elvaker



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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
Styremedlem	Rita Lengviniene	Økern Torgvei 9 D
Varamedlem	Ragna Torill Dyrud Castellanos	Økern Torgvei 9 A
Varamedlem	Åsmund Herfoss	Økern Torgvei 9 E

### 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 epost [post@torgveien.net](mailto:post@torgveien.net).

#### 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.

### Generelle opplysninger om Torgveien Borettslag

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter.

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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader på borettslagets lån.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn forventet, oppgradering av heisalarmer og kostnader til installasjon av solcellepaneler. Tilskudd/støtte fra Oslo kommune for dette er mottatt i 2024 og vises derfor ikke i regnskapet.

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 2023 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torgveien Borettslag.

### Lån

Torgveien Borettslag har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente på 5,45% pr 20.03.2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. «Telia ab.tv/bredbånd» økte til 600 kr pr. mnd. og «Garasje» økte til 200 kr pr. mnd. fra 01.01.2024.

Borettslaget har tegnet ny avtale med Telia fra juli 2024, som innebærer en oppgradering av anlegget til fiberbredbånd. Da vil basispakken kun utgjøre bredbånd (1000/1000 Mbit/s) og prisen være 179,- pr mnd.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 606 362</b>	<b>3 931 176</b>	<b>4 606 362</b>	<b>3 833 147</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 047 278	4 000 956	1 612 982	1 066 539
Tilbakeføring av avskrivning	14	47 166	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-943 309	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-601 711	-717 440	-640 860	-576 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 320 838	-2 607 698	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 800	-633	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-773 215</b>	<b>675 185</b>	<b>972 122</b>	<b>490 539</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 833 147</b>	<b>4 606 361</b>	<b>5 578 484</b>	<b>4 323 686</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 410 483	5 431 801		
Kortsiktig gjeld		-1 577 336	-825 440		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 833 147</b>	<b>4 606 361</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 069 828	4 732 873	6 623 076	9 222 912
Innkrevde felleskostnader	2	6 747 098	6 324 048	6 605 924	7 004 088
Andre inntekter	3	6 350	166 908	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>14 823 276</b>	<b>11 223 829</b>	<b>13 229 000</b>	<b>16 227 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-47 166	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-204 970	-196 710	-207 000	-217 000
Konsulenthonorar	7	-277 697	-91 934	-100 000	-15 000
Kontingenter		-35 200	-36 000	-35 200	-35 200
Drift og vedlikehold	8	-1 474 288	-1 126 464	-1 285 000	-1 235 000
Forsikringer		-234 732	-262 256	-290 000	-258 205
Kommunale avgifter	9	-1 499 708	-1 248 362	-1 475 000	-1 707 806
Energi/fyring		-602 897	-584 216	-385 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 222 728	-1 053 048	-1 178 068	-1 270 000
Andre driftskostnader	10	-803 660	-940 947	-816 500	-872 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 700 796</b>	<b>-5 837 061</b>	<b>-6 067 018</b>	<b>-6 508 461</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		4 320 838	2 607 698	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 443 319</b>	<b>7 994 466</b>	<b>7 161 982</b>	<b>9 718 539</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	72 085	21 923	0	0
Finanskostnader	12	-7 468 126	-4 015 433	-5 549 000	-8 652 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 396 041</b>	<b>-3 993 510</b>	<b>-5 549 000</b>	<b>-8 652 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 047 278</b>	<b>4 000 956</b>	<b>1 612 982</b>	<b>1 066 539</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 047 278	4 000 956		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	400 763 000	400 763 000
Tomt		32 000 000	32 000 000
Andre varige driftsmidler	14	896 143	0
Miljøbankkonto, øremerket		125 093	47 815
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>433 784 237</b>	<b>432 810 815</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		594 044	308 871
Andre kortsiktige fordringer	15	51 052	75 700
Energiavregning	20	420 024	538 512
Driftskonto OBOS-banken		2 185 597	2 405 805
Sparekonto OBOS-banken II		2 159 766	2 102 913
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 410 483</b>	<b>5 431 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 194 720</b>	<b>438 242 617</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 176 * 5 000		880 000	880 000
Annen egenkapital	16	143 490 605	138 443 328
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>144 370 605</b>	<b>139 323 328</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	163 484 918	168 407 467
Borettsinnskudd	18	129 639 200	129 639 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	122 660	47 182
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>293 246 778</b>	<b>298 093 849</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		770 376	792 681
Påløpte renter		759 850	32 759
Påløpte avdrag		47 110	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 577 336</b>	<b>825 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>439 194 720</b>	<b>438 242 617</b>
Pantstillelse	21	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.03.2024  
Styret i Torgveien Borettslag

Jan Terje Rogneby /s/

Silje Bystrøm Elvaker /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Vegard Klevjer /s/

Rita Lengviniene /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto 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 inntektsføres 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	5 253 168
Kapitalkostnader IN lån II	6 500 119
Kabel-TV	1 212 158
Garasje	256 200
Eiendomsskatt	25 572
Kapitalkostnader på IN-lån	1 215 690
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 895
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	327 124
Overført til kapitalkostnader	-8 069 828
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 747 098</b>

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

Nettinnbetalinger	6 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 350</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 352, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

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

OBOS Prosjekt AS	-237 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 603
Norconsult	-38 594
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-277 697</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-200 126
Drift/vedlikehold VVS	-14 946
Drift/vedlikehold elektro	-112 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-146 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-609 407
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 134
Drift/vedlikehold brannsikring	-208 817
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 676
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 695
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 849
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 474 288</b>

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

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

Eiendomsskatt	-25 595
Vann- og avløpsavgift	-911 328
Renovasjonsavgift	-562 784
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 499 708</b>

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

Lokalleie	-5 050
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 695
Lyspærer og sikringer	-17 771
Vaktmestertjenester	-387 241
Renhold ved firmaer	-272 395
Snørydding	-36 064
Andre fremmede tjenester	-30 478
Trykksaker	-360
Andre kostnader tillitsvalgte	-352
Andre kontorkostnader	-15 575
Porto	-400
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-1 439
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-803 660</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 432
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 653
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>72 085</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 827 243
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-640 874
Renter på leverandørgjeld	-9
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 468 126</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.123/bnr.701

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

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

Solcelleanlegg	
Tilgang 2023	943 309
Avskrevet i år	-47 166
	896 143
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>896 143</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-47 166****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, IN-avregning	51 052
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>51 052</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 555 696
Egenkapital fra IN tidligere år	125 842 168
Egenkapital fra IN 2023	4 320 838
Reduksjon EK fra IN	-8 228 097
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>143 490 605</b>



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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30%.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-43 466 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 874 165	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	601 711	
Nedbetalt tidligere, IN	19 900 417	
Nedbetalt i år, IN	300 838	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-13 788 869

OBOS Boligkreditt AS

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

Rentesatsen pr 31.12.23 var 5,30%.

Løpetiden er 50 år.

	-259 657	
Opprinnelig, 2009	800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	105 941 751	
Nedbetalt i år, IN	4 020 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-149 696 049

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

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-163 484 918**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>	<b>Første avdrag er 30/11-2039</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039</b>	
3013, 4005		300
8009		450
1021		500
3024, 5030		850
1027, 2027		1 200
6018		1 300
4001, 5002		1 350
3026, 4026, 5008		1 450
5007		1 550
6008		1 600
5014		1 750
2011		1 800
3005, 3011		1 850
1013, 2017, 2023, 6003		1 900
2002, 2029, 3003, 3017, 3023, 4011		1 950
3029		2 000
5005, 5011		2 050
3002, 3008, 4002, 4023, 6028		2 100
2020, 4029		2 150
3020, 3021, 5017, 5023, 6021		2 200
2008, 5029, 7001		2 250
7009		2 300
4013, 4014, 4020, 6002		2 350
5020, 6030, 7008		2 400
6014, 6020		2 450
3004, 7014, 7020		2 500
7026		2 600
2016, 5026		2 650
2004, 6026		2 700
5021		2 800
2010		2 850
3015		2 900
2022, 4015		2 950
2012		3 050
2024		3 100
2030, 3010		3 150
3018, 3022, 4022		3 200
3028, 4028, 6013		3 250
3030, 5009		3 300
2006, 2025, 3012, 4010, 5013		3 350
2007		3 400
4018		3 450



2019, 3001, 5004, 5010	3 500
4025, 5016, 5022	3 600
3025, 4009, 4021, 4030, 5001, 5028	3 650
	3 700
7007	3 750
2003, 2009, 4019, 6001	3 800
2015, 6007	3 900
5006, 6019	4 000
3027, 6025	4 050
6006	4 100
1025, 7025	4 150
6009	4 350
1003	4 400
7003, 7015	4 650
8019	5 100
8025	5 850
6010	6 150
6016	6 300
8013	6 750

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

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

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

Avsetning bomiljøtiltak	-122 660
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-122 660</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 759 920
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 759 920</b>

**KOSTNADER**

Techem	128 770
Fjernvarme	1 979 738
Strøm	1 071 437
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3 179 944</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>420 024</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt 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 enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 639 200
Pantelån	163 484 918
Påløpte avdrag	47 110
Beregnete IN-forpliktelse	121 934 909
<b>TOTALT</b>	<b>415 106 137</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen i mars 2023 hatt spesielt fokus på oppfølging av følgende oppgaver:

- Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
  - Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
  - Løpende tilsyn og vedlikehold. Ut over regulært vedlikehold, har det blitt utført (årlig) kontroll av takene, samt reparasjon av vifter/ventilasjon i garasje
  - Oppfølging av renholdsleverandør og bytte av leverandør
  - Bytte av leverandør for bekjempelse av skadedyr
  - Anskaffelse og utdeling av filtre til radiatorer
  - Oppfølging av godkjenning og montering av strømuttak til el-biler
  - Oppgradering av video-overvåkingsanlegg
  - Etablert solcelleanlegg på fire tak
  - Utskifting av telefonsystem for heisalarmer
  - Innhentet tilbud for utbedring av asfalt og drenering i innkjøring til garasje
  - Ny bredbåndsavtale
- Ute-/grøntanlegg:
  - Beplantning i blomsterkasser
  - Vedlikehold av bed/hekker/plen og utskifting av døde planter
  - Fulgt opp brøyting og strøing, ny strøkasse ved E
- 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 10 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
  - 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. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2023 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, 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 2023 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Oslo, 17. mars 2024

## Innstilling fra valgkomitéen i Torgveien borettslag 2024

### Styreleder som foreslås for to år:

- Rita Lengviniene, Økern Torgvei 9D,

Kommentar: Rita er per i dag styremedlem i borettslaget. Hun har solid økonomikompetanse og kjenner godt til styrets arbeidet.

### Styremedlemmer som foreslås for to år:

- Silje Bystrøm Elvaker, Økern Torgvei 9E
- Åsmund Herfoss, Økern Torgvei 9E

### Styremedlem som foreslås for ett år:

- Khalid Krouti, Økern Torgvei 9C

Kommentar: Siden Rita Lengviniene innstilles som styreleder og det er ett år igjen av hennes periode som styremedlem, innstiller vi ett nytt styremedlem for gjenværende periode. Khalid har lang erfaring innenfor vedlikehold og forvaltning. Han har også erfaring som styreleder for borettslag.

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Vegard Klevjer, Økern Torgevei 9C

### Varamedlemmer som foreslås:

- Bjørn-Ove Indrøy, Bjørneenga 7
- Ruby Castellanos, Økern Torgvei 9A

### Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Rita Lengviniene

### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Silje Bystrøm Elvaker

### Som valgkomité foreslås:

- XX
- XX

Kommentar: Nåværende valgkomité ønsker i utgangspunktet ikke gjenvalg og ingen har meldt interesse for disse vervene. Derfor håper vi at noen melder seg på generalforsamlingen. Dagens komité bidrar gjerne med sine erfaringer når prosessen starter neste år.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 644 Selskapsnavn: Torgveien Borettslag

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.