



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 934 951
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 972	2 078 309
Sum inntekter		1 580 972	2 078 309
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	68 460
Annen driftskostnad		1 069 500	930 636
Sum kostnader		1 140 242	999 096
Driftsresultat		440 730	1 079 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 920	16 945
Sum finansinntekter		18 920	16 945
Annen finanskostnad		259 611	175 198
Sum finanskostnader		259 611	175 198
Netto finans		-240 691	-158 253
Ordinært resultat før skattekostnad		200 039	920 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		200 039	920 960
Årsresultat		200 039	920 960
Totalresultat		200 039	920 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 039	920 960
Sum overføringer og disponeringer		200 039	920 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 444 265	39 661 650
Sum varige driftsmidler		39 444 265	39 661 650
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 444 265	39 661 650
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		183 020	32 309
Sum fordringer		183 020	32 309
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 435	752 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 435	752 714
Sum omløpsmidler		790 455	785 023
SUM EIENDELER		40 234 720	40 446 673

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		185 635	385 674
Sum opptjent egenkapital		-185 635	-385 674
Sum egenkapital		-182 835	-382 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 509 705	8 899 458
Øvrig langsiktig gjeld		31 807 200	31 807 200
Sum annen langsiktig gjeld		40 316 905	40 706 658
Sum langsiktig gjeld		40 316 905	40 706 658
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 475	78 215
Leverandørgjeld		175	175
Annen kortsiktig gjeld		51 000	44 499
Sum kortsiktig gjeld		100 650	122 889
Sum gjeld		40 417 555	40 829 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 234 720	40 446 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517926

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 934 951
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 983 934 951
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 972	2 078 309
Sum inntekter		1 580 972	2 078 309
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	68 460
Annen driftskostnad		1 069 500	930 636
Sum kostnader		1 140 242	999 096
Driftsresultat		440 730	1 079 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 920	16 945
Sum finansinntekter		18 920	16 945
Annen finanskostnad		259 611	175 198
Sum finanskostnader		259 611	175 198
Netto finans		-240 691	-158 253
Ordinært resultat før skattekostnad			
		200 039	920 960
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		200 039	920 960
Årsresultat		200 039	920 960
Totalresultat		200 039	920 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 039	920 960
Sum overføringer og disponeringer		200 039	920 960



Organisasjonsnr: 983 934 951
TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 444 265	39 661 650
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 444 265	39 661 650
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		183 020	32 309
Sum fordringer		183 020	32 309
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 435	752 714
Sum omløpsmidler		790 455	785 023
SUM EIENDELER		40 234 720	40 446 673
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		185 635	385 674



Sum opptjent egenkapital	-185 635	-385 674
Sum egenkapital	-182 835	-382 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 509 705	8 899 458
Øvrig langsiktig gjeld	31 807 200	31 807 200
Sum annen langsiktig gjeld	40 316 905	40 706 658
Sum langsiktig gjeld	40 316 905	40 706 658
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 475	78 215
Leverandørgjeld	175	175
Annen kortsiktig gjeld	51 000	44 499
Sum kortsiktig gjeld	100 650	122 889
Sum gjeld	40 417 555	40 829 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 234 720	40 446 673



Organisasjonsnr: 983 934 951
TORSHOVGATA 8 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Torshovgata 8 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 5419





Velkommen til årsmøte i Torshovgata 8 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.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5419>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshovgata 8 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torfinn Anderson er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5419 årsrapport til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martine Grundvåg Thorberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pernille Myrvoll
- Torfinn Anderson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Risan
- Mia Virik Kristiansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hermann Bernhard Möhring	Torshovgata 8 C
Styremedlem	Torfinn Anderson	Torshovgata 8 C
Styremedlem	Martine Grundvåg Thorberg	Torshovgata 8 B
Varamedlem	Mia Virik Brubakken	Torshovgata 8 B
Varamedlem	Erlend Iversen Medhus	Torshovgata 8 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Torshovgata 8 Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Torshovgata 8 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983934951, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 295

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.

Torshovgata 8 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter: Det er blitt gjennomført ett fysisk styremøte. Nødvendige avgjørelser ble og blir ellers tatt etter digital kontakt mellom styremedlemmene.

Salg av leiligheter/andeler: I løpet av den nå tilbakelagte generalforsamlingsperioden er det blitt solgt fem leiligheter/andeler.

Dugnad: Det er blitt gjennomført dugnad. Godt oppmøte. Det ble ny beplantning i bakgården, innkjøp av nye hagemøbler, montasje av nytt sykkelstativ og en god del maling, særlig på fasaden og inngangsdøra mot Torshovgata. «Tradisjonen» tro blir bygningen vår tagget ned jevnt og trutt.

Vannskader: Det er blitt meldt om to vannskader fra taket, og ett fra innvendig røranlegg mellom fjerde og tredje etasje (badet) i løpet av generalforsamlingsperioden. Badet totalrenoveres i skrivende stund, og det er bestilt taktekkerfirma/blikkenslager for utbedring av de to andre skadene.

Felleskostnader: Etter vedvarende pris- og renteøkning har styret sett seg nødt til å øke felleskostnadene med 20 prosent fra 1. juli 2023 av. Det er den første økningen i en årrekke.

Fremtidige planer:

- Det vurderes å installere fibernett i løpet av året (sikte av leverandør bredbånd/tv). Styret har allerede innhentet tilbud. Mer informasjon gis direkte til beboerne.
- Varmtvannstankene i kjelleren er under «observasjon». Nærmer seg slutten av forventet levealder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 21 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovgata 8 Borettslag.

Lån

Torshovgata 8 Borettslag har 2 lån i OBOS banken. Lånene har en flytende rente på 4,55%. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Torshovgata 8 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovgata 8 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: DH83Y-76EWF-2EN60-JTKIH-MM83A-MS700



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-25 19:12:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DH83Y-76EWF-2EN60-JTKIH-MM83A-MS700

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

12 av 24

5419 årsrapport til innkalling.pdf



TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG ORG.NR. 983 934 951, KUNDENR. 5419

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		662 134	655 960	662 134	689 805
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		200 039	920 960	629 664	-62 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-389 753	-443 182	-436 000	-379 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-516 379	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		217 385	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	44 775	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		27 672	6 174	193 664	-441 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		689 805	662 134	855 798	248 105
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		790 455	785 023		
Kortsiktig gjeld		-100 650	-122 889		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		689 805	662 134		



TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG ORG.NR. 983 934 951, KUNDENR. 5419

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		484 767	466 198	453 612	604 896
Innkrevde felleskostnader	2	1 095 732	1 095 732	1 095 388	1 096 104
Andre inntekter	3	473	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 580 972	1 561 930	1 549 000	1 701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-62 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 120	-8 894	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-95 663	-89 688	-90 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-3 910	-4 485	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-10 389	-31 399	-21 500	-21 500
Forsikringer		-9 296	-9 498	-9 700	-176 200
Kostnader sameie		-806 046	-637 084	-592 036	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 543	-110 462	-105 100	-124 000
Andre driftskostnader	9	-12 532	-39 126	-14 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 140 242	-999 096	-919 336	-1 422 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		440 730	562 834	629 664	278 300
Innbetalt andel fellesgjeld		0	516 379	0	0
DRIFTSRESULTAT		440 730	1 079 213	629 664	278 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 920	16 945	0	0
Finanskostnader	11	-259 611	-175 198	0	-341 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 691	-158 253	0	-341 000
ÅRSRESULTAT		200 039	920 960	629 664	-62 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		200 039	920 960		



TORSHOVGATA 8 BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 685 000	38 685 000
Tomt	18	658 000	658 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	101 265	318 650
SUM ANLEGGSMIDLER		39 444 265	39 661 650
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		221	79
Forskuddsbetalte kostnader		31 396	28 876
Andre kortsiktige fordringer	13	151 403	3 354
Driftskonto OBOS-banken		401 639	548 626
Sparekonto OBOS-banken		205 797	204 088
SUM OMLØPSMIDLER		790 455	785 023
SUM EIENDELER		40 234 720	40 446 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Annen egenkapital	14	-185 635	-385 674
SUM EGENKAPITAL		-182 835	-382 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 509 705	8 899 458
Borettsinnskudd	16	31 807 200	31 807 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 316 905	40 706 658
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 430	27 290
Leverandørgjeld		175	175
Påløpte renter		49 475	25 251
Påløpte avdrag		0	52 964
Annen kortsiktig gjeld	17	41 570	17 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 650	122 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 234 720	40 446 673



10

Torshovgata 8 Borettslag

Pantstillelse	18	43 657 200	43 657 200
Garantiansvar	19	40 301	219 934

Oslo, __. __. 2023

Styret i Torshovgata 8 Borettslag

Hermann Bernhard Möhring

Torfinn Anderson

Martine G. Thorberg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Vedlegg 1

16 av 24

5419 årsrapport til innkalling.pdf



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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	985 236
varmtvann	110 496
Kapitalkostnader på IN-lån	495 240
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-10 473
Overført til kapitalkostnader	-484 767
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 095 732

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	53
Salg av nøkler	420
SUM ANDRE INNTEKTER	473

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 62 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 120.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 910
SUM KONSULENTHONORAR	-3 910

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 439
Drift/vedlikehold VVS	-4 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 389

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-9 855
Bank- og kortgebyr	-2 628
Konstaterte tap	-49
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 532

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 709
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 345
SUM FINANSINNTEKTER	18 920

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-206 003
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 608
SUM FINANSKOSTNADER	-259 611

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2001	38 685 000
SUM BYGNINGER	38 685 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.225/bnr.295

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetaling fra S5781 vedr forsikringsfaktura som var feil fakturert	151 403
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	151 403

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 656 476
Egenkapital fra IN tidligere	1 650 284
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-179 443
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-185 635

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.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-687 500
Nedbetalt tidligere	-1 159 830
Nedbetalt i år	110 989
	-1 736 341

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12.2021 :2,05 %, løpetid 32 år

Opprinnelig, 2008	-9 250 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	547 588
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	278 764
Nedbetalt tidligere, IN	1 650 284
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 773 364
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 509 705

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-31 807 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 807 200

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, IN lån	-41 570
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 570

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 807 200
Pantelån	8 509 705
Beregnete IN-forpliktelser	1 470 841
TOTALT	41 787 746

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

Bygninger	38 685 000
Tomt	658 000
TOTALT	39 343 000

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 90,71% av Sameiet Torshovgata 8.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 40 301.

Selskapets andel i Sameiet Torshovgata 8 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57231424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2009	Oppussing av oppgangene	Borettslaget har rehabilitert fasaden, etter et forlik med INKA Eiendom angående feil og mangler ved fasaden Opprinnelig byggeår ca. 1900.
2005 - 2005	Fasadeoppussing	
2001 - 2001	Nyoppusset klassisk bygård	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5419 **Selskapsnavn:** Torshovgata 8 Borettslag

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 Valg av møteleder</p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Torfinn Anderson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Martine Grundvåg Thorberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Pernille Myrvoll
 Torfinn Anderson

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Astrid Risan
 Mia Virik Kristiansen

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.