



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913438183

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 174 360	3 097 196
Sum inntekter		3 174 360	3 097 196
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 625 784	2 951 601
Sum kostnader		2 782 279	3 108 096
Driftsresultat		392 081	-10 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 631	10 640
Sum finansinntekter		16 631	10 640
Annen finanskostnad		26	255
Sum finanskostnader		26	255
Netto finans		16 605	10 385
Resultat før skattekostnad		408 686	-515
Årsresultat		408 686	-515
Totalresultat		408 686	-515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 686	-515
Sum overføringer og disponeringer		408 686	-515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		195 757	215 332
Sum varige driftsmidler		195 757	215 332
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		195 757	215 332
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 942	170
Andre fordringer		16 533	19 718
Sum fordringer		19 475	19 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 896	914 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 896	914 719
Sum omløpsmidler		1 095 371	934 606
SUM EIENDELER		1 291 128	1 149 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 143 808	735 122
Sum opptjent egenkapital		1 143 808	735 122
Sum egenkapital		1 143 808	735 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 904	364 780
Annen kortsiktig gjeld		33 417	50 037
Sum kortsiktig gjeld		147 321	414 817
Sum gjeld		147 321	414 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 291 128	1 149 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543114

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 438 183
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 174 360	3 097 196
Sum inntekter		3 174 360	3 097 196
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 625 784	2 951 601
Sum kostnader		2 782 279	3 108 096
Driftsresultat		392 081	-10 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 631	10 640
Sum finansinntekter		16 631	10 640
Annen finanskostnad		26	255
Sum finanskostnader		26	255
Netto finans		16 605	10 385
Resultat før skattekostnad		408 686	-515
Årsresultat		408 686	-515
Totalresultat		408 686	-515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 686	-515
Sum overføringer og disponeringer		408 686	-515



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

195 757

215 332

Sum varige driftsmidler

195 757

215 332

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

195 757

215 332

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer

2 942

170

16 533

19 718

Sum fordringer

19 475

19 888

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 075 896

914 719

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 075 896

914 719

Sum omløpsmidler

1 095 371

934 606

SUM EIENDELER

1 291 128

1 149 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0

0

Sum innskutt egenkapital

0

0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 143 808	735 122
Sum opptjent egenkapital	1 143 808	735 122
Sum egenkapital	1 143 808	735 122
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	113 904	364 780
Annen kortsiktig gjeld	33 417	50 037
Sum kortsiktig gjeld	147 321	414 817
Sum gjeld	147 321	414 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 291 128	1 149 938



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

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 2025

Innkalling

S.nr. 7397

TORSHOVDALEN II SAMEIE



Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN II 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 med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7397>

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00, Haraldsheim Vandrehjem, Haraldsheimveien 4, 0587 Oslo - Sinsenrommet.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVDALEN II SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver fra Obos, Asgeir Tannum, er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Rauken og Marcus Olav Soleim

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 17



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7397 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

Sak 6

Styremedlemmer

Styrets leder er på valg og tar gjenvalg for 1 år. Styremedlemmene Jon Reichelt og Kris Nelvik er ikke på valg og fortsetter i 1 år til. Iver Holter går ut av styret pga flytting. Videre innstiller styret på 2 nye medlemmer til styret for 2 år.

Innstilling

Peter Blom innstilles som styreleder for 1 år. Daniel Skulestadberg og Vegard Svengård innstilles som styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Blom

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Skulestadberg
- Vegard Svengård



Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styret hadde i 2024 fire medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten syv formelle møter i 2024 hatt kontakt om løpende saker.

Vi har hatt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse og om vår andel av sameienes felles kostnader. Sameiet betaler andel av kostnader til nabosameiet T1 for en rekke felleskostnader som vedlikehold / drift av adkomst, felles tekniske installasjoner (f.eks. sprinkler og alarmoverføringer), vaktmestertjenester, vakthold, gartnertjenester, renovasjon, m.v. Sameiets bidrag til T 1 i 2024 for disse kostnadene er i overkant av 400.000 kroner. I tillegg har sameiet separate avtaler knyttet til installasjoner på egen eiendom, bl.a. brann, vvs, takluker, gartnertjenester, ventilasjon, heis, elektrisk anlegg, låsmed, renhold, m.v.

Fdv / hms:

Styret har i løpet av året videreført sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og HMS rutiner (Helse, miljø og sikkerhet). Herunder er servicrutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner med tilhørende serviceavtaler gjennomgått og fulgt opp med vedlikeholdsarbeider, jf nedenfor.

Vedlikehold:

Trefasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023. Maling av fasaden i høyblokken, 39 A har vært utsatt foreløpig fordi det har vært mindre slitasje på denne. Det er planlagt å male fasaden i 39 A i løpet 2026. Det blir behov for stillaser og kostnaden kan derfor påregnes å bli et større beløp.

Bytte av røykvarslerne i alle leilighetene er gjennomført som en felles ordning. Heisalarmene er oppgradert p.g.a. overgangen fra 2 G nett til 4 G. Merknader fra internkontroll elektroinstallasjoner er fulgt opp.

Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Inngangsdørene til oppgangene har i løpet av vinteren krevd en del ekstra tilsyn, justeringer og reparasjoner p.g.a snø og is. Inngangsdør 39 A har fått nye dørhengsler.

Serviceavtalene med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS er videreført i 2024. Vi har egen avtale om årlig luking og gjødsling av sameiets sedumtak (beplantede tak) med kontroll av sluk + 2 ganger pr sesong hekktrimming, beskjæring og luking av bed og busker. Videre plenklipping 3 ganger i sesongen. I tillegg betaler sameiet til T1 andel av utgifter for stell av deres fellesområder som vi har adgang til.

Økonomi:

Bygningsmassen er nå over 10 år gammel. Sameiet har løpende tatt kostnadene ved å gjennomføre ekstra vedlikeholdsarbeider, særlig i 2023 knyttet til malearbeider, heisene og brannsikkerhet.

I 2024 har det vært færre ekstra kostnader. Den største ekstraordinære vedlikeholdsutgiften har vært bytte av alle røykvarslere som gikk ut på dato. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å passe på at røykvarslere i egen leilighet fungerer og sjekke batterier. Av hensyn til felles brannsikkerhet har styret likevel valgt gjennomføre en samlet utskifting av røykvarslerne.

Alle lysarmaturer i bodene og utelampene er skiftet ut til led i løpet av første halvår 2025. Dette fordi tradisjonelle lysstoffrør og sparepærer er på vei ut. Vi har tidligere byttet ut alle lamper i oppgangene til led.

I løpet av de nærmeste par årene vil det komme en større utgift til maling av fasaden i 39 A. I tillegg påregnes å bli behov for bl.a. rens av ventilasjonsanlegg, ekstra vedlikehold av flere pumper i varmeanlegget, m.v. Endelig må det tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå.



For 2025 er husleien økt med 7 %. Sameiet har ikke lån, men styret vurderer løpende om nødvendig vedlikehold kan tas over ordinær husleie, eller må finansieres på annen måte.

Vi har så langt ingen langsiktig gjeld og sameiets økonomi er fortsatt god.

Sosialt:

T I og T II samarbeider om velferdstiltak. Det har i 2024 vært arrangert en fellessammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen. Det er fra før etablert en ordning med vannslange, tilkobling og nøkkel for vask av sykler som skal være i sykkelboden i 37 A.

Annet:

Styret minner om at heisdører og andre dører med automatisk dørpumpe ikke må sperres.

Se nærmere Vibbo om hvordan man går frem ved flytting el.l.

Det må ikke kastes papp i større biter i nedkastet for papiravfall. Papirnedkastet tetter seg alt for ofte når papp i større format enn A-4 tetter seg i «halsen» til nedkastet. Det skjer nesten aldri at containeren for nedkast av papir blir full, det bare tetter seg i toppen av nedkastet. Har man større kartonger som blir for vanskelige å kutte opp, må disse leveres annet sted, f.eks. til avfallsmottaket på Haraldsrud.

Det skal ikke etterlates gjenstander i felles bodareale og oppganger, jf. vedtektene og behovet for fremkommelighet / brannsikring. En rekke gjenstander er derfor satt til side av styret og vil måtte kjøres bort når det blir for fullt.

Styret anbefaler beboerne å gå gjennom nyheter og annen informasjon som oppdateres på vår side hos OBOS, Vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app. Via Vibbo sendes det ut e-poster fra styret og beboerne kan sende meldinger til styret. Vi minner også om facebook-siden «Torshovdalen – vi som bor her» som administreres sammen med T 1.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN II SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert. Det er ingen vesentlige avvik mot budsjett.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 948 050.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 7 % fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TORSHOVDALEN II SAMEIE ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 174 360	3 092 188	3 174 000	3 332 168
Andre inntekter	3	0	5 008	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 174 360	3 097 196	3 174 000	3 332 168
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	13	-19 575	-19 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 679	-9 142	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 500	-115 545	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar		0	-75	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-441 409	-1 023 528	-645 000	-676 000
Forsikringer		-134 843	-116 722	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-320 475	-253 994	-300 000	-370 000
Kostnader sameie		-597 039	-372 130	-412 000	-475 000
Energi/fyring	9	-738 729	-778 266	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 438	-124 584	-130 000	-124 584
Andre driftskostnader	10	-170 672	-157 617	-176 500	-194 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 782 279	-3 108 096	-2 905 500	-3 132 584
DRIFTSRESULTAT		392 081	-10 900	268 500	199 584
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 631	10 640	0	0
Finanskostnader	12	-26	-255	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 605	10 385	-2 000	0
ÅRSRESULTAT		408 686	-515	266 500	199 584
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		408 686	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-515		



**TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	195 757	215 332
SUM ANLEGGSMIDLER		195 757	215 332
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 942	170
Forskuddsbetalte kostnader		16 533	19 718
Driftskonto OBOS-banken		453 433	556 248
Sparekonto OBOS-banken		622 463	358 471
SUM OMLØPSMIDLER		1 095 371	934 606
SUM EIENDELER		1 291 128	1 149 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 143 808	735 122
SUM EGENKAPITAL		1 143 808	735 122
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 417	50 037
Leverandørgjeld		113 904	364 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 321	414 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 291 128	1 149 938
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom /s/

Iver Andreas S. Holter /s/

Kris Nelvik /s/

Jon Gerhard Reichelt /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 124 744
Brensel	799 344
Seksjonert lokale	127 836
Kabel-TV	122 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 174 360

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	0
SUM ANDRE INNETEKTER	0

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 679.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 603
Drift/vedlikehold VVS	-19 796
Drift/vedlikehold elektro	-28 291
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 428
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 329
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-441 409

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-320 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 475

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 213
Fjernvarme	-655 516
SUM ENERGI / FYRING	-738 729

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 667
Annen leiekostnad	-3 990
Lyspærer og sikringer	-897
Renhold ved firmaer	-137 418
Andre fremmede tjenester	-2 271
Andre kontorkostnader	-1 257
Bank- og kortgebyr	-3 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 672

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	16 434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
SUM FINANSINNTEKTER	16 631

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-26



NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2015	371 932	
Tilgang 2023	19 575	
Avskrevet tidligere	-176 175	
Avskrevet i år	-19 575	195 757
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		195 757
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-19 575



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 4.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.25

Selskapsnummer: 7397 Selskapsnavn: TORSHOVDALEN II SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver fra Obos, Asgeir Tannum, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari-Anne Rauken og Marcus Olav Soleim</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 120.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

Peter Blom

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Daniel Skulestadberg

Vegard Svengård



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.