



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 111 292	8 457 522
Sum inntekter		9 111 292	8 457 522
Kostnader			
Lønnskostnad		338 877	313 775
Annen driftskostnad		8 373 355	6 550 649
Sum kostnader		8 712 232	6 864 424
Driftsresultat		399 061	1 593 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		173 620	112 034
Sum finansinntekter		173 620	112 034
Annen finanskostnad		1 680 709	949 758
Sum finanskostnader		1 680 709	949 758
Netto finans		-1 507 089	-837 724
Resultat før skattekostnad		-1 108 028	755 374
Årsresultat		-1 108 028	755 374
Totalresultat		-1 108 028	755 374
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 108 028	755 374
Sum overføringer og disponeringer		-1 108 028	755 374



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 947 611	12 947 611
Sum varige driftsmidler		12 947 611	12 947 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 947 611	12 947 611
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 204	494
Andre fordringer		28 249	615 411
Sum fordringer		33 453	615 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 674 094	5 057 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 674 094	5 057 977
Sum omløpsmidler		3 707 547	5 673 881
SUM EIENDELER		16 655 158	18 621 493

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
Sum innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 526 258	17 418 230
Sum opptjent egenkapital		-18 526 258	-17 418 230
Sum egenkapital		-18 510 358	-17 402 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 351 868	35 498 635
Sum annen langsiktig gjeld		34 351 868	35 498 635
Sum langsiktig gjeld		34 351 868	35 498 635
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		255 204	7 546
Leverandørgjeld		462 258	412 071
Annen kortsiktig gjeld		96 186	105 570
Sum kortsiktig gjeld		813 648	525 187
Sum gjeld		35 165 516	36 023 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 655 158	18 621 493



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557905

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 989
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 111 292	8 457 522
Sum inntekter		9 111 292	8 457 522
Kostnader			
Lønnskostnad		338 877	313 775
Annen driftskostnad		8 373 355	6 550 649
Sum kostnader		8 712 232	6 864 424
Driftsresultat		399 061	1 593 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		173 620	112 034
Sum finansinntekter		173 620	112 034
Annen finanskostnad		1 680 709	949 758
Sum finanskostnader		1 680 709	949 758
Netto finans		-1 507 089	-837 724
Resultat før skattekostnad		-1 108 028	755 374
Årsresultat		-1 108 028	755 374
Totalresultat		-1 108 028	755 374
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 108 028	755 374
Sum overføringer og disponeringer		-1 108 028	755 374



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 947 611	12 947 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 947 611	12 947 611
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 204	494
Andre fordringer		28 249	615 411
Sum fordringer		33 453	615 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 674 094	5 057 977
Sum omløpsmidler		3 707 547	5 673 881
SUM EIENDELER		16 655 158	18 621 493
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 900	15 900
Sum innskutt egenkapital		15 900	15 900
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	18 526 258	17 418 230
Sum opptjent egenkapital	-18 526 258	-17 418 230
Sum egenkapital	-18 510 358	-17 402 330
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 351 868	35 498 635
Sum annen langsiktig gjeld	34 351 868	35 498 635
Sum langsiktig gjeld	34 351 868	35 498 635
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	255 204	7 546
Leverandørgjeld	462 258	412 071
Annen kortsiktig gjeld	96 186	105 570
Sum kortsiktig gjeld	813 648	525 187
Sum gjeld	35 165 516	36 023 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 655 158	18 621 493



Organisasjonsnr: 955 361 989
BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

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. 5200

Torshov Kvartal VII Borettslag



Velkommen til årsmøte i Torshov Kvartal VII 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:

28. mai 2024 kl. 18:00, Torshovdalen aktivitetshus. Fagerheimsgate 31.

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. Forslag fra styret. Presisering av gjeldende praksis, teksttillegg til vedtektenes punkt 4-3 (3)
8. Forslag fra Audun M. Ohnstad. Prisjustering for parkeringsplasser
9. Forslag fra Ole Høystad. Tiltak mot unødig bilkjøring i bakgården
10. Forslag fra Ole Høystad. Utplassering av askebegre
11. Forslag fra Tonje og Ørjan Thorn, Gro Elin Hansen og Arnt Maasø , Helle Nilsen, Francesco Cassano og Ylva Nordahl, Jonas og Riccarda Læret, Reetta Asikainen og Ola Erlie Dalløkken, Lena Hammerø og Ola Rydjord . Vedfyr pizzaovn i felles bakgård
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Torshov Kvartal VII 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS ved rådgiver Said Bitta som møteleder

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta 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 OBOS ved Rådgiver Said Bitta 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.

Vedlegg
1. 5200 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonoraret skal KPI-reguleres. Fra januar 2023 til januar 2024 (budsjettår) er prisstigningen på 4,7%. Det foreslås at styrehonoraret økes fra 297000 til 310900.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 900.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 310 900.



Sak 7

Forslag fra styret. Presisering av gjeldende praksis, teksttillegg til vedtektenes punkt 4-3 (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til en setning til vedtektenes punkt 4-3 (3). Hensikten er å presisere eksisterende regler vedrørende vedlikeholdsansvaret for kjeller- og loftsutbygde leiligheter. Utfallet av vedtaket i dette forslaget endrer ikke borettslagets gjeldende praksis, men det vil kunne bli lettere for beboere og fremtidige styre å navigere i reglene som følges i vårt borettslag, i tillegg til raskere saksbehandling ved søknad til styret.

Forslag til vedtak:

(Teksttillegget er formulert og juridisk kvalitetssikret av advokatene i Obos. Foreslåtte teksttillegg er uthevet i kursiv.)

4-3 Bygningmessige arbeider

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler.

Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. *I leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller loft, inkluderer dette: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftninger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig.*

Forslag til vedtak

4-3 Bygningmessige arbeider (3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. *I leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller loft, inkluderer dette: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftninger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig.*



Sak 8

Forslag fra Audun M. Ohnstad. Prisjustering for parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Det ble også i fjor foreslått å endre praksis for prisjustering av borettslagets parkeringsplasser. Forslaget ble nedstemt. Årets forslag innebærer en noe mykere tilnærming til prisjusteringene for å imøtekomme de som har parkeringsplass i dag. Jeg håper det er tilstrekkelig, og at dette er løsningen som både de med og de uten parkeringsplass kan være noenlunde fornøyd med.

Innledningsvis mener jeg prisingen av parkeringsplassene må ligge til styret og ikke til generalforsamlingen. Det vil alltid være et visst nivå av inflasjon, og det er nødvendig å tilpasse seg denne for å unngå at prisene reelt sett går ned. I tillegg mener jeg det er nødvendig å justere priser i tråd med endringer i etterspørselen i borettslaget og tilbudet av parkeringsplasser i nærområdet.

Ventelista for parkeringsplass er for lang, og jeg mener vi bør bruke pris som en mekanisme for å korte den ned. Slik det er nå må man belage seg på å vente i nærmere 15 år. Det innebærer blant annet i praksis at mange barnefamilier er utelukket fra å ha parkeringsplass mens barna er små. Jeg foreslår imidlertid ikke at vi skal tilstrebe å tømme ventelista helt. Det kan være fornuftig med et begrenset omfang for å unngå at plasser blir stående tomme, og det er kan også være fornuftig med en forholdsviss stabil prising.

Som kjent har markedsprisen på parkeringsplasser på Torshov økt mye de siste årene. Markedsprisen er den prisen som gjør at tilbud og etterspørsel møtes, altså at alle som vil kjøpe får kjøpe. Det er ganske lett å måle markedsprisen i vårt interne marked med lengden på ventelista. I tillegg er det verdt å nevne at Aimo park har parkeringsplasser i Torshovgata 12, i forlengelsen av borettslagets plasser, som nå koster 2 447 kr i mnd (og er utsolgt). Jeg mener ikke at det er nødvendig eller riktig at vi skal helt opp på markedspris, men det er nyttig å forholde seg til den for å vurdere hva som er rettferdig. Det er liten tvil om at markedsprisen for en parkeringsplass i gården er langt høyere enn 800 kr.

Parkeringsplassene er altså kraftig subsidiert av borettslaget, som betyr alle de andre beboerne. Hvis vi hadde økt prisen per parkeringsplass med 800 kr (til 1 600 kr, fortsatt godt under Aimo park), ville 32 parkeringsplasser årlig betydd $800 * 12 * 32 = 307\,200$ kr til fellesskapet. Det ville utgjøre $307\,200 / 158 = 1\,944$ kr per leilighet i borettslaget per år, som kunne blitt brukt til å redusere felleskostnader og/eller gode tiltak.

Jeg forstår at en slik økning vil oppleves dramatisk for de som har parkeringsplass, og kunne være et betydelig innhugg i privatøkonomien. Mitt forslag er derfor at det settes et tak for de årlige prisøkningene for parkeringsplasser. Fordi prisnivået nå er såpass lavt foreslår jeg økninger begrenset til 30 % per år de neste 3 år, og så et strammere nivå deretter. En gradvis tilnærming vil også gjøre at man kan vurdere hvordan lengden på ventelista påvirkes.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak med bakgrunn i at mandatet for regulering av parkeringsleien allerede ligger hos styret (nedfelt i "prinsipper for parkering"). Styret ønsker å presisere for årsmøtet at å stemme nei til forslaget betyr at man stemmer nei til denne konkrete modellen og ikke til en økning av parkeringsleien generelt.



Forslag til vedtak 1

Styret skal årlig justere prisen på parkeringsplassene, begrenset til maksimalt 30 % økning per år de neste 3 år og maksimalt KPI + 5 % deretter. Prissettingen skal hensynta (1) fellesskapets økonomi, (2) stabilitet og forutsigbarhet for de som har parkeringsplass og (3) en fornuftig lengde på ventelista.

Forslag til vedtak 2

Styret skal årlig justere prisen på parkeringsplassene, begrenset til maksimalt 20 % økning per år de neste 4 år og maksimalt KPI + 5 % deretter. Prissettingen skal hensynta (1) fellesskapets økonomi, (2) stabilitet og forutsigbarhet for de som har parkeringsplass og (3) et fornuftig lengde på ventelista.

Sak 9

Forslag fra Ole Høystad. Tiltak mot unødig bilkjøring i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever at det er mye unødig bilkjøring i bakgården, til tross for at det er skiltet mot nettopp dette. Dessverre er skiltet gammelt og lite synlig. Vi har forståelse for at det kan være tilfeller der bilbruk er nødvendig, men ønsker altså at det iverksettes tiltak for å redusere mengden

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak og viser til at det finnes et tidligere årsmøtevedtak fra 2020 hvor styret skulle utrede dette og ta det tilbake til årsmøtet. Styret har innhentet pris (mars 2023) hvor kostnad da var estimert til rundt 200.000,-. Styret ønsker å presisere at finansiering av dette må tas av borettslagets oppsparte midler da det ikke er rom for dette i eksisterende budsjett.

Forslag til vedtak

Kjøpe inn nye, mer synlige skilt og plassere disse der det er hensiktsmessig. Montere selvlukkende bom, såkalt borettslagsbom. Disse er ikke låst, så det vil fortsatt være mulig å kjøre inn og ut for utrykningskjøretøy, ved inn/ut flytting osv., men dette vil trolig heve terskelen for å kjøre bilen helt inn. Link til produkt her: <https://norskforankring.no/produkt/autogate-selvlukkende-bom/>

Sak 10

Forslag fra Ole Høystad. Utplassering av askebegre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange mennesker som røyker sigaretter i bakgården, og dessverre medfører dette at det ligger mye sigarettneiper henslengt på bakken.

Styrets innstilling



Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret oppfordrer imidlertid alle beboere til å ta ansvar for opprydding av egen og eventuelle gjesters forsøpling

Forslag til vedtak

Jeg foreslår derfor at man utplasserer askebegre på utvalgte steder, slik at det blir enklere for de som røyker å kaste sneipene på en forsvarlig måte. Askebegre som eventuelt kjøpes inn bør da ha en slik utforming at de minste barna ikke klarer å velte dem, eller få tak i innholdet.

Sak 11

Forslag fra Tonje og Ørjan Thorn, Gro Elin Hansen og Arnt Maasø , Helle Nilsen, Francesco Cassano og Ylva Nordahl, Jonas og Riccarda Læret, Reetta Asikainen og Ola Erlie Dalløkken, Lena Hammerø og Ola Rydjord . Vedfyrt pizzaovn i felles bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor i et flott borettslag som på folkemunne kalles Italiagården. Opprinnelsen til kallenavnet er uvisst, men vi kan alle enes om at vi føler sterk tilhørighet til Italia. Av den grunn synes vi gården bør ha en ordentlig italiensk pizzaovn! Vi ønsker herved å fremme et forslag om etablering av vedfyrt pizzaovn i Italiagårdens felles bakgård. Vårt mål er å skape et enda hyggeligere og mer sosialt uterom hvor beboere kan samles og nyte godt av felles matlaging og hyggelige stunder sammen.

En pizzaovn vil gi beboerne i borettslaget en unik mulighet til å nyte hjemmelaget pizza og andre ovnsbakte retter, noe som vil være med å berike våre sosiale sammenkomster. For oppvoksende generasjoner vil dette gi en mulighet til felles læring på tvers av aldersgrupper. En vedfyrt steinovn har allsidig funksjonalitet og vil kunne brukes gjennom hele året og på den måten bidra til utendørsaktivitet også utenom sommersesongen. I tillegg til å være et attraktivt tiltak for nåværende beboere, vil en pizzaovn også bidra til å øke attraktiviteten og verdien av vår eiendom.

Vi har sett på ulike modeller og har forhørt oss med andre borettslag (f.eks Borettslaget Lindern Kvartal IV) som har murt pizzaovn på dugnad. Basert på modellene som vi har sett på, ser vi for oss kostnader til ovn på rundt kr 40.000 inkl mva og kr 35.000 utover dette til materialer for å sette opp ovn med tilhørende arbeidsbenk og plass til ved. Vi anslår derfor at å etablere et slikt utekjøkken i 2024 vil koste i underkant av kr 80.000. Et slikt utekjøkken med pizzaovn er tilnærmet vedlikeholdsfritt. Det er en forutsetning at ovn og montering tilfredsstillende krav til utslipp og brannsikkerhet. Vi anbefaler at det utpekes en kontaktperson i styret som samarbeider med en gruppe beboere som utfører arbeidet på dugnad. Forslagsstillerne bidrar gjerne i dette arbeidet.

Styrets innstilling

Styret er delt, men flertallet støtter ikke forslag til vedtak. Dette med bakgrunn i at det er kostbare tider med prisøkning på en rekke utgifter borettslaget har, i tillegg til kommende kostbart vedlikehold. En slik økonomisk prioritering vurderes dermed ikke riktig nå. Styret synes imidlertid initiativet er svært godt og oppfordrer til at alternative løsninger for finansiering slik man har sett andre steder i borettslaget vurderes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bevilger inntil kr 80.000 til etablering av pizzaovn i bakgården.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Halvor Fitness Tretvoll

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Kristoffer Andersen

Valg av 3 styremedlem 2 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Kaare J. Weider
- Ole Høystad
- Per Botolf Maurseth

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Joakim Fretheim
- Liv Arnhild Romsaas
- Luis R Vizcaya
- Reetta Asikainen
- Turid Victoria Samdal

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Gro Elin Hansen
- Jonas Krogh Læret
- Siri Rygh

Vedlegg

1. Torshov kvartal 7_innstilling til styret 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sofia Nagell	2023 - 2024
Styremedlem	Kristoffer Andersen	2023 - 2024
Styremedlem	Benedicte Beccer-Brandvold	2023 - 2025
Styremedlem	Sjur Joakim Fretheim	2022 - 2024
Styremedlem	Halvor Finess Tretvoll	2023 - 2025
Varamedlem	Matthias Bergsvik	2023 - 2024
Varamedlem	Reetta Erlien	2023 - 2024
Varamedlem	Gro Elin Hansen	2023 - 2024
Varamedlem	Liv Arnhild Romsaas	2023 - 2024
Varamedlem	Kaare Weider	2023 - 2024

Valgkomiteen

Thea Kvamme Hartmann	2023 - 2024
Tove Kristin Halsos Klinkenberg	2023 - 2024
Tonje Harborg Thorn	2023 - 2024

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 Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 156 andelsleiligheter.

Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

Gnr. 225

Bnr. 105/107/109/111/113/114/168/170/190/192/194/196/297/60/61/62/63.

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.

Torshov Kvartal VII 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 BDO AS.



STYRETS ARBEID 2023/2024

Generalforsamling 2023 ble avholdt i Lilleborg kirke.

Første del av styreperioden bestod til stor del av oppfølging og ferdigstilling av oppussingen av trappeoppgangene. Alle oppganger var ferdig malt ila sommeren 2023.

I etterkant av oppussing av oppgangene ble det installert sterkere lys som en test i enkelte oppganger, og etter positiv tilbakemelding ble det videre installert sterkere lys i alle røde oppganger. Totalt ni oppganger har sterkere lys.

Mye av styrets arbeid gjennom perioden har omfattet generelt vedlikehold av gården, en del oppussingsoppfølginger, frosne rør, strømvavbrudd, men heldigvis færre vanninntrenginger enn foregående år.

Halvparten av lekeklassen ble oppgradert sommeren 2023.

Redskapsskuret mot Torshovgata ble (endelig) ferdigstilt, med branngavl, slik at vi nå har ferdigattest på denne.

Det har vært en del utfordringer og høye kostnader med begge vaskeriene, noe som har ført til innkjøp av en ny vaskemaskin (i Omsens gate) og reparasjon av både vaskemaskin og tørketrommel (i Per Kvibergs gate).

Alle takrennene er blitt inspisert og rensert av Takrenneservice.

Våren 2024 er styret i gang med et prøveprosjekt for å etablere digital nøkkelløsning på alle oppgangsdører.

Vi har opplevd to mindre lekkasje-saker; én på tak og én ifm et kjellervindu.

Det er blitt avholdt 13 styremøter, pluss et regnskapsmøte.

Under perioden er det i gården solgt 7 leiligheter, hvorav 1 ble tatt på forkjøpsrett. Det er også blitt tildelt en parkeringsplass for bil, og en for motorsykkel i perioden.

Ila høsten 2023 og våren 2024 har kommunen varslet pålegg om å undersøke gamle avløpsrør for evt. utbedring. Det er avsatt noe midler til dette i budsjettet for 2024.

De elektriske anleggene i gårdens fellesarealer (kjellere) er på nytt kontrollert av Wiig Installasjon. Alle små avvik er utbedret, og brannsikkerheten ivaretatt. Firesafe har kontrollert gårdens brannvarslingsanlegg. Avvik ble løst, og pålegg om brannsikring fulgt opp.

Våren 2024 ble Norsk Brannvern koblet inn for en gjennomgang av alle leiligheter og fellesarealer. Rapporten som styret mottok i etterkant av gjennomgangen danner grunnlag for videre arbeid med utbedret brannsikkerhet i borettslaget.



I slutten av august 2023 feiret vi gårdens 100-års-dag over fire dager, i samarbeid med Frankrikegården. En stor suksess takket være flere ildsjeler som la ufattelig mye arbeid i organisering og planlegging. Festlighetene startet med den tradisjonsrike Okseduellen, hvor Frankrike ble ny mestere, og ble avsluttet med felles sommerfest i Italiagården, og la grunnlag til et ønske om flere slike fellesfester mellom gårdene.

Styret har fornyet avtalene med Borettslagservice (vaktmestertjenester), Vaktmesterkompaniet (snørydding og strøing) og Absolutt Rent (trappevask.) Våren 2024 arbeider styret med å innhente tilbud fra andre selskap for lignende tjenester.

Leieavtalen med frisør Academy i Per Kvibergs gate er blitt forlenget.

Styret har forlenget gårdsgartnerens kontrakt. 8 timer pr uke fram til slutten av oktober 2024.

Felleskostnadene er økt med 5% fra 1. januar 2024. Ifm dette ble det oppdaget at Obos ikke har økt felleskostnadene for utbygde loft- og kjellerarealer i 2023, som vedtatt av styret i 2022. Etterfakturering av dette vil varsles alle berørte iht. gjeldende frister.

Første søndagen i advent 2023 gjennomførte vi juletretenning slik vi pleier, men dessverre uten korpsmusikk da temperaturene var så altfor lave.

Det ble avholdt dugnad høst og vår. Hver især har gårdens beboere utført flere viktige oppgaver – så som vinteropplag møbler, raking og rydding, fjerning av mange eierløse sykler (til loppemarkedets store glede!), sandkassesand og urtekasser.

Lindetrærne er kollet som vanlig.



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.

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.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Torshov Kvartal VII Borettslag.



Lån

Torshov Kvartal VII Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.
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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning i kategori felleskostnad og kategori Leieloft/kjeller, 4% kategori forretningslokale og økning med kr 10 i kategori kabel tv /internett.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KV VII

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV VII.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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.

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 avvirket.



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)

Penneo Dokumentnøkkel: K1801-7Q03K-4JYK7-HNU3O-3NQP1-NU00U



**BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200**

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 148 694	5 801 388	5 148 694	2 893 899
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 108 028	755 374	-1 629 000	365 419
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 146 767	-1 408 068	-1 251 000	-1 104 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 254 795	-652 694	-2 880 000	-738 581
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 893 899	5 148 694	2 268 694	2 155 318

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 707 547	5 673 881
Kortsiktig gjeld		-813 648	-525 187
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 893 899	5 148 694



BORETTSLAGET TORSHOV KV VII ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 954 552	8 438 659	8 543 000	9 030 620
Andre anlegg		69 865	18 745	0	0
Andre inntekter	3	86 875	118	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 111 292	8 457 522	8 543 000	9 030 620
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 877	-38 775	-39 000	-41 877
Styrehonorar	5	-297 000	-275 000	-275 000	-310 900
Revisjonshonorar	6	-18 304	-18 527	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-259 003	-249 005	-262 000	-269 000
Konsulenthonorar	7	-113 775	-112 999	-95 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-2 891 960	-1 969 766	-3 380 000	-1 055 000
Forsikringer		-784 514	-665 411	-729 000	-940 000
Festeavgift		-207 896	-211 611	-207 000	-207 000
Kommunale avgifter	9	-2 094 141	-1 687 125	-1 968 500	-2 071 000
Energi/fyring		-141 629	-182 046	-225 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-594 545	-533 795	-552 000	-622 924
Andre driftskostnader	11	-1 267 589	-920 365	-991 500	-923 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 712 232	-6 864 424	-8 740 000	-6 605 201
DRIFTSRESULTAT		399 061	1 593 098	-197 000	2 425 419
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	173 620	112 034	0	0
Finanskostnader	13	-1 680 709	-949 758	-1 432 000	-2 060 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 507 089	-837 724	-1 432 000	-2 060 000
ÅRSRESULTAT		-1 108 028	755 374	-1 629 000	365 419
Overføringer:					
Udekket tap		-1 108 028	0		
Reduksjon udekket tap		0	755 374		



**BORETTSLAGET TORSHOV KV VII
ORG.NR. 955 361 989, KUNDENR. 5200**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 249	27 774
Kundefordringer		5 204	494
Forskuddsbetalte kostnader		0	587 637
Driftskonto OBOS-banken		806 784	237 944
Sparekonto OBOS-banken		2 867 311	4 820 033
SUM OMLØPSMIDLER		3 707 547	5 673 881
SUM EIENDELER		16 655 158	18 621 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 159 * 100		15 900	15 900
Udekket tap	15	-18 526 258	-17 418 230
SUM EGENKAPITAL		-18 510 358	-17 402 330

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 351 868	35 498 635
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 351 868	35 498 635

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		96 213	105 786
Leverandørgjeld		462 258	412 071
Påløpte renter		169 048	7 546
Påløpte avdrag		86 156	0
Annen kortsiktig gjeld	17	-27	-216
SUM KORTSIKTIG GJELD		813 648	525 187

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 655 158	18 621 493
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		50 020 000	50 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Borettslaget Torshov Kv VII

Sofia Nagell

Sjur Joakim Fretheim Benedicte Beccer-Brandvold

Kristoffer Andersen

Halvor Finess Tretvoll

**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 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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 095 184
Felleskostnader	1 214 544
Internett	586 432
Lokaler	488 400
Eiendomsskatt	329 332
Parkeringsleie	223 200
Diverse	14 000
Diverse	5 460
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 956 552

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Sykkelparkering	-1 400
Parkering	-600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 954 552

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

100-års markering	71 177
Gebyr	688
Leieinntekt	5 315
Viderefakt. overspenningsvern	6 440
Viderefakt. OBF Annonseplassering	3 256
SUM ANDRE INNTEKTER	86 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-41 877
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 877

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 297 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 304.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 150
Andre konsulentonorarer, Prestmo	-86 625
SUM KONSULENTHONORAR	-113 775

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 081 883
Drift/vedlikehold elektro	-265 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-422 987
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 835
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 242
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-8 776
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 891 960

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

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

Eiendomsskatt	-341 498
Vann- og avløpsavgift	-1 190 104
Feieavgift	-13 260
Renovasjonsavgift	-549 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 094 141

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

Leieinntekter	69 865
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	69 865

SUM ANDRE ANLEGG**69 865****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-91 305
Driftsmateriell	-12 100
Vaktmestertjenester	-354 302
Renhold ved firmaer	-332 004
Snørydding	-75 934
Lekeplass, Gebyrer plan/bygg mm.	-236 144
Trykksaker	-56
Andre kontorkostnader	-10 415
Porto	-500
Bankgebyr	-5 048
Velferdskostnader	-149 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 267 589

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 165
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 710
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 008
SUM FINANSINNTEKTER	173 620

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-938 865
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-735 105
Renter på leverandørgjeld	-739
Andre rentekostnader	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	-1 680 709

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	12 947 611

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -24 000 000

Nedbetalt tidligere 4 196 545

Nedbetalt i år 427 814

-19 375 641

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017 -21 877 430

Nedbetalt tidligere 6 182 250

Nedbetalt i år 718 953

-14 976 227

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-34 351 868****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Administrasjonskostnader

188

Gebyrer

-470

Purregebyr

309

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**27**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. 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.



Innstilling til styret Torshov kvartal VII General forsamling 2023

Valgkomiteen har i forkant av innstillingen hatt samtaler med nåværende styremedlemmer. Benedicte Beccer-Brandvold er i år ikke på valg, men grunnet salg av leilighet går hun ut av styret et år før tiden. Styreleder Sofia Nagell går ut av styret.

Valgkomiteen har lagt ut innlegg på Facebook, hengt opp oppslag i alle oppganger og oppsøkt beboere i gården, dette for å sikre at alle borettslagets medlemmer har fått muligheten til å melde sin interesse foreventuelle verv.

Vi i valgkomiteen har jobbet hardt for å oppnå en balansert sammensetning av styret med 50% menn og 50% kvinner. Dessverre har vi ikke lyktes i å oppnå dette målet, dette til tross for at oppsøkt og forsøkt å rekruttere veldig mange kvinnelige beboere.

Vår innstilling er som følger:

Fortsetter i styret:

Halvor Finess Tretvoll, Hegermanns gate 15A, stiller til valg som styreleder for 1 år

Kristoffer Andersen, Hegermanns gate 13C (1 år for Benedicte Beccer- Brandvold)

Nye medlemmer inn i styret:

Kaare J. Weider, Per Kvibergsgate 2, Styremedlem for 2 år.

Ole Høystad, Hegermannsgate 21, styremedlem for 2 år

Per Botolf Maurseth, Per Kvibergsgate 6, styremedlem for 2 år

Vara styret:

1. Joakim Fretheim, Hegermanns gate 15B stiller til valg for 1 år
2. Turid Victoria Samdal, Per Kvibergsgate 2, stiller til valg for 1 år
3. Luis R Vizcaya, Omsensgate 2, stiller til valg for 1 år
4. Reetta Asikainen, Hegermannsgate 19, Stiller til gjenvalg for 1 år
5. Liv Arnhild Romsaas, Torshovgata 10b, Stiller til gjenvalg for 1 år

Valgkomitén

1. Gro Elin Hansen, Per Kvibergsgate 6, Stiller til valg for 1 år
2. Siri Rygh, Hegermannsgate 13B, stiller til valg for 1 år
3. Jonas Krogh Læret, Mastrupgate 2, stiller til valg for 1 år



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 5200 Selskapsnavn: Torshov Kvartal VII 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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.