



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 658 234	2 575 150
Sum inntekter		2 658 234	2 575 150
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 690 909	2 105 146
Sum kostnader		2 824 584	2 235 021
Driftsresultat		-166 349	340 129
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		936	673
Sum finansinntekter		936	673
Annen finanskostnad		3 000	3 000
Sum finanskostnader		3 000	3 000
Netto finans		-2 064	-2 327
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 413	337 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 413	337 802
Årsresultat		-168 413	337 802
Totalresultat		-168 413	337 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 413	337 802
Sum overføringer og disponeringer		-168 413	337 802



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		254 482	274 057
Sum varige driftsmidler		254 482	274 057
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		254 482	274 057
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 107	85 145
Sum fordringer		90 107	85 145
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 949	544 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 949	544 218
Sum omløpsmidler		556 056	629 363
SUM EIENDELER		810 538	903 420

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		632 027	800 440
Sum opptjent egenkapital		632 027	800 440
Sum egenkapital		632 027	800 440
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		2 446	92 848
Annen kortsiktig gjeld		176 065	10 132
Sum kortsiktig gjeld		178 511	102 980
Sum gjeld		178 511	102 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 538	903 420



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345686

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 658 234	2 575 150
Sum inntekter		2 658 234	2 575 150
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 575	19 575
Annen driftskostnad		2 690 909	2 105 146
Sum kostnader		2 824 584	2 235 021
Driftsresultat		-166 349	340 129
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		936	673
Sum finansinntekter		936	673
Annen finanskostnad		3 000	3 000
Sum finanskostnader		3 000	3 000
Netto finans		-2 064	-2 327
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 413	337 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 413	337 802
Årsresultat		-168 413	337 802
Totalresultat		-168 413	337 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 413	337 802
Sum overføringer og disponeringer		-168 413	337 802



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		254 482	274 057
Sum varige driftsmidler		254 482	274 057

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		254 482	274 057
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		90 107	85 145
Sum fordringer		90 107	85 145

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 949	544 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 949	544 218

Sum omløpsmidler		556 056	629 363
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		810 538	903 420
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	632 027	800 440
Sum opptjent egenkapital	632 027	800 440
Sum egenkapital	632 027	800 440
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	2 446	92 848
Annen kortsiktig gjeld	176 065	10 132
Sum kortsiktig gjeld	178 511	102 980
Sum gjeld	178 511	102 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	810 538	903 420



Organisasjonsnr: 913 438 183
TORSHOVDALEN II SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

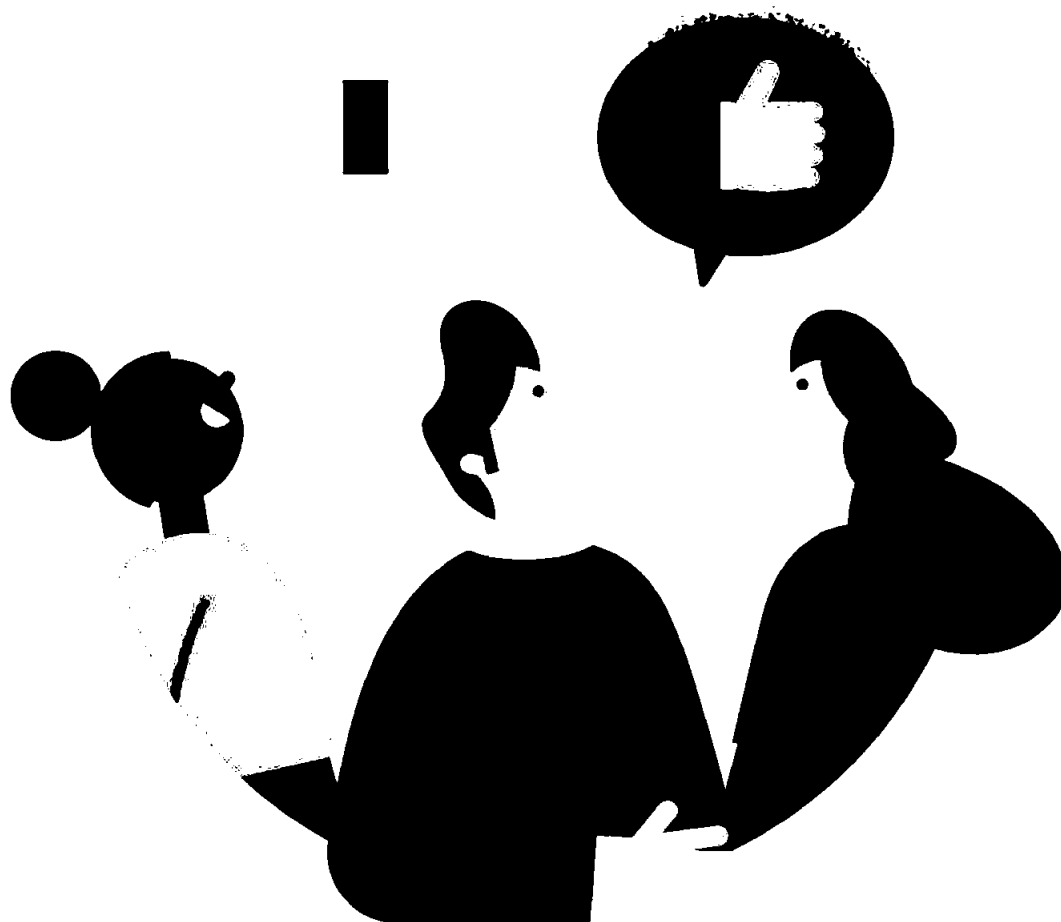
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7397 Torshovdalen II Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Torshovdalen II Sameie

Velkommen til årsmøte, 12.05.2022 kl.18.00 i Auditoriet, Cafe Aasen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshovdalen II Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Torshovdalen II Sameie
avholdes 12.05.2022 kl. 1800 i Auditoriet, Cafe Aasen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret har et forslag til ny TV / Internettløsning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 29.3.2022

Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom Maren Brandvold Per Øyvind Voie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Andreas Blom	Hans Nielsen Hauges Gt 39A
Styremedlem	Maren Brandvold	Hans Nielsen Hauges Gt 39C
Styremedlem	Per Øyvind Voie	Hans Nielsen Hauges Gt 39E
Varamedlem	Anders Ødegård	Hans Nielsen Hauges Gt 39E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Torshovdalen II Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Torshovdalen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913438183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hans Nielsen Hauges Gt 39

Gårds- og bruksnummer:

79 124

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

Torshovdalen II Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid.

Styret hadde i 2021 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret har foruten 5 formelle møter i 2021 hatt utstrakt kontakt om løpende saker, samt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse.

Fdv / hms:

Styret har i løpet av året ajourført sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og HMS rutiner (Helse, miljø og sikkerhet). Herunder er styrets digitale arkiv er ajourført, servicerutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner med tilhørende serviceavtaler gjennomgått og fulgt opp. F.eks. serviceavtaler knyttet til fjernvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, brannsikringsanlegg, datastyringsanlegg, el-anlegg, m.v.

Styret har besørget radonmåling i utvalgte leiligheter. Måleresultatene er lave. Det er ikke nødvendig med noen tiltak.

Vedlikehold:

Gulvvarmeanlegget har etter vedlikeholdsarbeider fungert tilfredsstillende. Styret har derfor ikke funnet grunn til å prioritere et opplegg for rens av anlegget, noe som ville vært forholdsvis kostbart både å installere og drifte.

Det er inngått en egen serviceavtale med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS for T 2 om årlig gjødsling, lusing og kontroll av sluk på sameiets sedumtak (beplantede tak) + 2 ganger pr sesong hekktrimming, lusing, mv. av sameiets fellesområde. I tillegg betaler sameiet sin andel av utgifter til stell av fellesområder tilhørende T I. Den felles vedlikeholdsavtalen med T1 for sprinkleranlegget er oppgradert og utvidet årlig kontroll er gjennomført.

I 2021 har det vært behov for en del oppfølgingsarbeid på heisene. Begge heiser fikk nye bærewire rundt årsskiftet 2020/21 til redusert pris etter forhandlinger. I 2021 er det videre installert nye buffere, i 39 E er det installert nytt bremsehus og bremser, i 39 A ny hastighetsregulator, m.v. Det vil etter hvert bli nødvendig å skifte døropphengene til heisene i etasjene. Etter omfattende feilsøking gjennom år fra Orona sin side har styret fått opplyst muntlig at årsaken til noe støy og vibrasjon fra heis i 39 A skyldes heismotoren. I følge Orona skal dette ikke ha noe å si for driftssikkerheten. Styret har saken til oppfølging for nærmere avklaring.

Lampene i oppgangene til 39 A og 39 E har vist seg å ha begrenset levetid og går varme. Det vil være uforholdsmessig kostnadskrevenende å skifte dem ut fortløpende. Styret har derfor funnet det nødvendig å skifte dem ut samlet til led. Utsiftingen finansieres av sameiets oppsparte midler og støtte fra Obos som miljøtiltak pga redusert strømforbruk. Lampene tilsiktes utskiftet før sommeren 2022.

Det har tidvis vært noe lekkasje av vann fra et balkongutstikk på taket i 39 A. Lekkasjen er heldigvis utvendig og berører ikke hovedtaket. I den forbindelse ble det avdekket enkelte løse fliker i taktekkingen over de to balkongutstikkene i 39 A. Dette er reparert av taktekkerfirma uten at det har løst den aktuelle lekkasjen. Sakkyndig gjennomgang av

BESKYTTET



samme problem hos T1 tilsier at lekkasje kan oppstå når regn og snø ved sterk vind drives opp gjennom en luftespalte på ytre gesims. Styret vil følge opp arbeidet med å få løst dette, f.eks. ved etablering av et beslag.

Økonomi:

Styret har i samarbeid med forretningsfører og T1 hatt kontroll og gjennomgang av fordelingsregskapet for fellesutgiftene mellom T 2 og T 1. Dette har medført noen mindre korreksjoner og justeringer i fordelingen for å sikre at denne blir riktig.

Sameiet har ikke lån. Sameiets økonomi var ved inngangen til 2021 god, men har naturlig nok blitt påvirket av de sterkt økede energiprisene. Utskifting av lamper til led med bevegelsesstyring vil gi besparelse på strømutfgiftene. I likhet med en rekke andre boligsameier, er det likevel blitt nødvendig å øke husleien for 2022 ut over ordinær prisstigning.

I løpet av få år vil det oppstå behov for maling av fasader. Det må også tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå. Styret kommer tilbake til hvordan slike kostnadskrevende vedlikeholdsbehov best kan løses.

Styret vurderer løpende hvorvidt aktuelle avtaler bør fornyes med tanke på å redusere kostnader. Særlig gjelder dette de mer kostnadskrevende avtalene som f.eks. tv / internett. Styret tar sikte på å komme nærmere tilbake til dette i 2022.

Sosialt:

T I og T II samarbeider i velferdskomiteen. Det er også etablert en ordning med vannslange, tilkobling og nøkkel for vask av sykler. Sosiale sammenkomster forøvrig har vært begrenset pga korona. Det har ikke vært arrangert sommerfest, men ble avholdt felles sammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen. Nye medlemmer ønskes velkommen i komiteen.

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. Utgiftene ved hærverk / innbrudd har vært små siden 2020 etter at det tidligere har vært investert i sikkerhetstiltak.

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 658 234.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 824 584.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -168 413 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 377 545.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 315 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører ble det på det tidspunktet (oktober) budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. I ettertid har vi sett at det mest sannsynlig vil bli en god del høyere en først antatt. Økningen er forsøkt ivaretatt i form av husleieøkning av kategori energi i felleskostnadene fra mars.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovdalen II Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene og 8% økning av Kabel-TV fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Torshovdalen li Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovdalen li Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avgis 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

Penneo Dokumentnøkkel: TCWPA-7XDKL-WCINT-EMCDW-BMZIC-0P1OY



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 656 908	2 575 080	2 657 000	3 022 000
Andre inntekter	3	1 326	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 658 234	2 575 150	2 657 000	3 022 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 300	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-19 575	-19 575	-20 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 608	-7 524	-9 200	-9 200
Forretningsførerhonorar		-107 953	-104 960	-108 000	-112 860
Konsulenthonorar	7	-7 815	-8 164	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-436 185	-259 734	-290 000	-315 000
Forsikringer		-100 547	-95 131	-98 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-200 023	-246 028	-412 650	-242 135
Kostnader sameie		-545 384	-510 404	-350 000	-500 000
Energi/fyring	10	-862 132	-400 533	-500 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 318	-256 940	-265 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-144 944	-215 729	-359 000	-266 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 824 584	-2 235 021	-2 545 950	-2 494 795
DRIFTSRESULTAT		-166 349	340 129	111 050	527 205
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	936	673	0	0
Finanskostnader	13	-3 000	-3 000	-2 500	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 064	-2 327	-2 500	-2 500
ÅRSRESULTAT		-168 413	337 802	108 550	524 705
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	337 802		
Fra opptjent egenkapital		-168 413	0		

BESKYTTET



10

Torshovdalen II Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	254 482	274 057
SUM ANLEGGSMIDLER		254 482	274 057
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	2 906
Forskuddsbetalte kostnader		90 037	82 239
Driftskonto OBOS-banken		215 356	294 167
Sparekonto OBOS-banken		250 593	250 051
SUM OMLØPSMIDLER		556 056	629 363
SUM EIENDELER		810 538	903 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		632 027	800 440
SUM EGENKAPITAL		632 027	800 440
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 599	10 202
Leverandørgjeld		2 446	92 848
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	148 466	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 511	102 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 538	903 420
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.3.2022

Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom

Maren Brandvold

Per Øyvind Voie

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 623 564
Energi	666 156
TV/bredbånd	269 496
Felleskostnader næring	97 692
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 656 908

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling fra 7277(Torshovdalen I Sameie) angående styremøte	1 291
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	1 326

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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.

BESKYTTET



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 608.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 815
SUM KONSULENTHONORAR	-7 815

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 261
Drift/vedlikehold VVS	-42 257
Drift/vedlikehold elektro	-88 195
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 997
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 464
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-436 185

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-200 023
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 023

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 217
Fjernvarme	-717 915
SUM ENERGI / FYRING	-862 132

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 980
Diverse leiekostnader/leasing	-4 296
Renhold ved firmaer	-115 200
Andre fremmede tjenester	-326
Andre kontorkostnader	-1 196
Porto	-936
Bank- og kortgebyr	-3 143

BESKYTTET



Velferdskostnader	-868
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 944

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	394
SUM FINANSINNTEKTER	936

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-3 000

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2015	391 507
Avskrevet tidligere	-117 450
Avskrevet i år	-19 575
	254 482
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	254 482

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 575
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-148 466
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-148 466

BESKYTTET

INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke innkommet noen forslag. Styret fremmer følgende forslag:

Endre fra kollektiv tv- og internettavtale til bare internett

Som et ledd i arbeidet med å redusere kostnader har styret innhentet tilbud fra ulike leverandører av tv og internett. Mange boligselskaper, blant annet våre naboer i Torshovdalen 1 sameie, har valgt å bytte fra kollektiv tv- og internettavtale til en avtale som kun gjelder internett. Dette gir betydelig besparelser for de beboere som ikke ønsker eller har behov for en stor tv-pakke, samtidig som alle som fortsatt ønsker det har mulighet til å tegne en egen tv-avtale.

Styret foreslår at vi også i vårt sameie gjør et slikt bytte. Vår bindingstid med Telenor er utløpt, og vi står dermed fritt til å bytte.

Blant tilbudene vi har hentet inn fremstår tilbudet fra Obos Open Net klart best. De gir alle boenheter 1000/1000 mbit internett til kroner 179/mnd. Dette inkluderer alt nødvendig utstyr (også modem og ruter) og installering både for sameiet og den enkelte sameier. Hver sameier kan i tillegg velge å inngå avtale med valgfri leverandør av TV, f.eks RiksTV, Allente, Nextgentel eller andre.

Til sammenligning betaler hver sameier kroner 426/mnd for dagens kollektive tv- og internettavtale. Den enkelte vil dermed spare kroner 247/mnd, eller totalt kroner 2964,- per år. For noen vil selvfølgelig deler av dette gå til ny individuell tv-avtale, men tall fra Obos viser at under 50 % faktisk velger å tegne en slik tv-avtale.

En endring eller oppsigelse av leverandør av tv/internett er normalt ikke en årsmøtesak, men styret ønsker likevel å legge den frem for årsmøtet for å sikre god forankring.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiets årsmøte gir sin tilslutning til at styret avslutter den kollektive tv- og internettavtalen og erstatter denne med en kollektiv internettavtale som beskrevet i dette saksfremlegget.



VALG AV TILLITSVALGTE

Økonomi og fremtidig vedlikehold vil bli viktige arbeidsområder for styret fremover. Det sees som ønskelig å styrke sammensetningen av styret. 3 personer har meldt interesse. Det er ett styremedlem og ett varamedlem som er på valg.

Styret vil på denne bakgrunn foreslå at styret utvides til 5 personer, slik at de 3 interesserte innstilles til å velges som styremedlemmer for 2 år, mens de 2 på valg fratrer. Styret vil etter dette bestå av 5 medlemmer, herav fortsetter styreleder og et styremedlem som ikke er på valg. Varamedlemmer vil være unødvendig.

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jon Gerhard Reichelt Hans Nielsen Hauges gt. 39 E

Kris Nelvik Hans Nielsen Hauges gt. 39 A

Jone Martinsen Hans Nielsen Hauges gt. 39 A

B. Øvrig styre som ikke er på valg:

Peter Blom (styreleder) Hans Nielsen Hauges gt. 39 A

Per Voie Hans Nielsen Hauges gt. 39 E

BESKYTTET

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





7397 Torshovdalen II Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET