



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I
Forretningsadresse: 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: 04.06.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 946803545

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		3 578 740	3 427 361
Sum inntekter		3 578 740	3 427 361
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 285	5 285
Annen driftskostnad		2 434 120	2 393 814
Sum kostnader		2 576 325	2 536 019
Driftsresultat		1 002 415	891 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 045	15 723
Sum finansinntekter		21 045	15 723
Annen finanskostnad		701 013	632 176
Sum finanskostnader		701 013	632 176
Netto finans		-679 968	-616 453
Resultat før skattekostnad		322 447	274 889
Årsresultat		322 447	274 889
Totalresultat		322 447	274 889
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 447	274 889
Sum overføringer og disponeringer		322 447	274 889



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 878	36 163
Sum varige driftsmidler		1 507 623	1 512 908
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 507 623	1 512 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 777	20 572
Andre fordringer		74 282	114 454
Sum fordringer		91 060	135 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 526	767 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 526	767 939
Sum omløpsmidler		756 585	902 965
SUM EIENDELER		2 264 209	2 415 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 292 970	10 615 417
Sum opptjent egenkapital		-10 292 970	-10 615 417
Sum egenkapital		-10 276 270	-10 598 717
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 324 529	12 610 116
Sum annen langsiktig gjeld		12 324 529	12 610 116
Sum langsiktig gjeld		12 324 529	12 610 116
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			84 823
Leverandørgjeld		139 092	268 487
Annen kortsiktig gjeld		76 858	51 164
Sum kortsiktig gjeld		215 950	404 474
Sum gjeld		12 540 479	13 014 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 264 209	2 415 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 551978

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I
Forretningsadresse: 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: 04.06.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 578 740	3 427 361
Sum inntekter		3 578 740	3 427 361
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 285	5 285
Annen driftskostnad		2 434 120	2 393 814
Sum kostnader		2 576 325	2 536 019
Driftsresultat		1 002 415	891 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 045	15 723
Sum finansinntekter		21 045	15 723
Annen finanskostnad		701 013	632 176
Sum finanskostnader		701 013	632 176
Netto finans		-679 968	-616 453
Resultat før skattekostnad		322 447	274 889
Årsresultat		322 447	274 889
Totalresultat		322 447	274 889
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 447	274 889
Sum overføringer og disponeringer		322 447	274 889



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 878	36 163
Sum varige driftsmidler		1 507 623	1 512 908
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 507 623	1 512 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 777	20 572
Andre fordringer		74 282	114 454
Sum fordringer		91 060	135 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 526	767 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 526	767 939
Sum omløpsmidler		756 585	902 965
SUM EIENDELER		2 264 209	2 415 873
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700



Sum innskutt egenkapital	16 700	16 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 292 970	10 615 417
Sum opptjent egenkapital	-10 292 970	-10 615 417
Sum egenkapital	-10 276 270	-10 598 717
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 324 529	12 610 116
Sum annen langsiktig gjeld	12 324 529	12 610 116
Sum langsiktig gjeld	12 324 529	12 610 116
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 823
Leverandørgjeld	139 092	268 487
Annen kortsiktig gjeld	76 858	51 164
Sum kortsiktig gjeld	215 950	404 474
Sum gjeld	12 540 479	13 014 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 264 209	2 415 873



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7285
BORETTSLAGET TORSHOV KV I



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV I

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:

4. juni 2025 kl. 18:00, I gårdsrommet ved grillen (ved dårlig vær vil styret varsle om alternativt møtested).

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. Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om oppussing av oppganger. Fra styret til generalforsamlingen i Torshov kvartal I
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV I



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

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte.

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

Fører av protokollen og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



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

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

Vedlegg
1. 7285 Styrets beretning og regnskap 2024.pdf

Sak 6

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 7

Forslag om oppussing av oppganger. Fra styret til generalforsamlingen i Torshov kvartal I

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Løpende vedlikehold av eiendommene våre er avgjørende for å opprettholde verdien og trivselen til beboerne. De syv oppgangene i Bentsebrugata 2, 4, 6, 8 og 10 samt Sandakerveien 29D og 29E fremstår i dag som nedslitte. Utover sporadisk maling utført på dugnad, har det ikke vært gjennomført ordentlig vedlikehold i oppgangene de siste 25 årene. Dette er merkbart på trapper, vegger, tak, vinduer og dører.

Styret har derfor gjennom vinteren 2024–2025 gjennomført undersøkelser og innhentet tilbud på oppussing. For å sikre at oppussingen er i tråd med byggenes arkitektoniske stil, har vi gått gjennom befæringsnotatet fra Murbyen Oslo (datert 17. mars 2023) og rådført oss med dem om en mulig fargeundersøkelse for å identifisere den opprinnelige fargen på vegger og tak.

På anbefaling fra Murbyen Oslo kontaktet vi Norsk institutt for kulturminneforskning, som etter befaring ga oss et tilbud på NOK 65.000,- for fargeundersøkelse. Styret vurderte dette som for kostbart og valgte i stedet å innhente tilbud på malerarbeid via Mitt Anbud.

Vi mottok fem henvendelser, og befaringer ble gjennomført. Tre leverandører sendte oss tilbud:

- Alfa Malermesterfirma
- Malermester Nelson
- BM Bygg

For å oppnå bedre slitestyrke på trappetrinnene vurderte vi muligheten for å slipe ned til terrazzoen. Da trinnene er ujevne og har skader, frarådet malerfirmaene oss dette, da det ville medføre uforholdsmessig høye kostnader.

Valgt løsning

Etter å ha sammenlignet tilbudene og vurdert leverandørene basert på informasjon fra Proff.no, fremstår Alfa Malermesterfirma som den foretrukne leverandøren og styret ønsker å tilby dem jobben.

Deres løsning inkluderer:

- **Tak og vegger:** Flekksparkling (to ganger) og maling (to strøk akrylmaling)
- **Rekkverk:** Lett sliping og maling med metalmaling
- **Dørkarmer og dører:** Grunning, flekksparkling, fuging av sprekker og to strøk maling på dørside vendt mot trappeoppgang
- **Vinduer:** Behandles som dørkarmer og dører
- **Gulv og trinn:** Lett sliping, vasking og to strøk maling med 2-komponent epoksymaling for høy slitestyrke
- **Blinde vindusåpninger:** Gipsplater i nivå med veggen over åpningene mot badetrom
- **Taklamper:** Utskifting til LED-lamper

Kostnader

- **Malerarbeid i syv oppganger:** NOK 644.000,- eks. MVA



- Utjevning av blinde vindusåpninger: NOK 1.600,- eks. MVA per stykk
- 38 nye lamper (med sensorer): NOK 130.600,- eks. MVA

Kostnaden ved oppussingen dekkes av lån og lånekostnad pr andelseier vil sannsynligvis bli +/- kr. 200, - pr måned. Kostnaden vil bli fordelt i tråd med fordelingsnøkkelen mellom andelene.

Videre foreslår styret at beboere som ønsker å skifte inngangsdøren til leiligheten i forbindelse med oppussingen, kan få et fratrukk på prisen for ny dør tilsvarende kostnaden ved maling av den eksisterende døren. Tilbud på nye dører er per dags dato ikke innhentet, men styret vil ha dette klart i god tid før eventuell oppstart.

Styret inviterer også fagkyndige beboere til å ta del i prosjektet om noen ønsker å være med på beslutninger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV 1 gir styret fullmakt til inngå avtale egnet leverandør for oppussing av oppgangene. Investeringen lånefinansieres med en øvre ramme på NOK 1.500.000, -.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Olav Kringeland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Wessel Klappan

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kathrine Ovsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Selma Stormyren Larsen
- Sven Høgda

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Eskil Berge
- Kamilla Eide Ahmed

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Styrets arbeid

Styret har fulgt opp flere ulike saker i løpet av 2024. Vi har en gammel bygningsmasse så det er generelt endel vedlikehold som preger agendaen.

I løpet av året som har gått siden forrige generalforsamling har styret gjennomført 10 styremøter.

Oppussing av oppgangene

Styret har hentet inn tilbud fra potensielle malermesterfirmaer for å kartlegge kostnader ved oppussing av oppgangene. Dette er egen sak på generalforsamlingen i 2025 så mer informasjon om dette kan leses i den saken.

Uteområdet

Styret har bestilt nye utemøbler som blir levert våren 2025. Dette er et ledd i en plan om å gjøre uteområdene våre (enda) bedre for alle vi som bor her. Styret også søkt om tilskudd fra Sparebankstiftelsen for å få oppgradert lekeplassen og gårdsrommet forøvrig.

Inspeksjon av avløp

Høsten 2024 hadde vi et tett avløp ut til hovedledning i Bentsebrugata. Styret har i etterkant av det gjennomført inspeksjon og spyling av alle avløp i kjellerne og vi kommer til å følge opp dette i kommende periode.

Radonmåling:

Styret har gjennomført kontrollmålinger for å måle effekten av radonbrønnen/vifta som ble installert i 2023. Det ser ut til at tiltaket har gjort forholdene bedre, og målingene er innenfor de anbefalte verdiene for leilighetene som hadde høyest målinger i 2023. Det er mulig vi må iverksette tiltak et ekstra tiltak i en av kjellerne, men der er ikke konklusjonen klar enda.

Skadedyr

Vi har dessverre hatt problemer med rotter i året som har gått. Problemet vi hadde med en gjeng som hadde bosatt seg inne i søppelskurene ble fikset og etterfulgt av at problemet flyttet seg til en av kjellerne. Dette er også løst nå, men styret har inngått avtale med et «skadedyrs-firma» for å sørge for at disse dyrene får etablert seg igjen.

Fasaden:

Tidlig på høsten 2024 hadde vi murermester som utbedret diverse småskader i fasaden.



Brannsikkerhet:

Borettslaget har årlig gjennomgang av brannsikkerheten. Det viktigste å informere om her er fremdeles utskifting av brannslukkere. Det er fremdeles mange som har slukkere hvor utløpsdato er passert, og styret ber om at alle med «utløpte» slukkere skifter dette før neste sjekk i september 2025. Det er den enkelte som er ansvarlig for at dette er på plass i hver leilighet, fellesområdene er det borettslaget som er ansvarlige for.

Det er avholdt både vår- og høstdugnad i borettslaget, som begge har hatt godt oppmøte. Rydding av uteområdet inkl. sykkelkur og fellesarealer, rengjøring i oppgangene, planting av blomster og klipping av vegetasjon har vært prioriterte oppgaver. Det er også arrangert juletretenning første søndag i advent.

I de kommende årene har styret følgende planer for vedlikehold og oppgraderinger.

- Etter rørinspeksjonen er det sannsynlig at vi kommer til å bestille periodisk kontroll (og spyling) av avløpene i gården. Vi kommer til å følge anbefalingene i rapporten vi får fra Norva24 – de som utførte kontroll av avløp.
- I den kommende perioden planlegger vi en tilstandsvurdering av takene våre, og vi ser for oss at utskifting av tak kan bli aktuelt i løpet av den nærmeste tiden.
- I løpet av den neste 10 års perioden er det sannsynlig at fasaden bør pusses opp.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at eiendomsskatt ikke var budsjettert. Antatt høyere inntekter for vaskeri enn budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under regnskapskonto drift og vedlikehold reparasjon og vedlikehold av bygninger som er utsatt.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 540 636, den er litt lav for et ordinært driftsår.



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 og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 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 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 borettslaget 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)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 13:12:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BSMHB-CKMAI-AMT81-07CXN-YGDCX-T6OUY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller bruk valideringsverktøy for digitale signaturer.



**BORETTLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285**

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		498 490	557 428
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		322 447	274 889
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 285	5 285
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-285 587	-339 111
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		42 145	-58 937
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		540 636	498 490

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		756 585	902 965
Kortsiktig gjeld		-215 950	-404 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		540 635	498 491





BORETTSLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 538 360	3 356 211	3 525 000	3 759 449
Vaskeri		0	8 700	15 000	15 000
Andre inntekter	3	40 380	62 450	45 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 578 740	3 427 361	3 585 000	3 819 449
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-5 285	-5 285	-5 285	-5 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-11 576	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 543	-114 635	-121 500	-128 000
Konsulenthonorar	7	-4 574	-6 170	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-361 687	-304 152	-690 000	-191 000
Forsikringer		-350 254	-307 319	-329 000	-395 000
Festeavgift		-88 426	-88 426	-88 426	-88 000
Kommunale avgifter	9	-740 307	-654 554	-756 695	-843 000
Energi/fyring		-223 456	-224 966	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 280	-361 814	-179 280	-186 000
Andre driftskostnader	10	-355 271	-320 203	-309 000	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 576 325	-2 536 019	-2 861 106	-2 538 000
DRIFTSRESULTAT		1 002 415	891 342	723 894	1 281 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 045	15 723	16 000	16 000
Finanskostnader	12	-701 013	-632 176	-715 500	-741 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-679 968	-616 453	-699 500	-725 000
ÅRSRESULTAT		322 447	274 889	24 394	556 449
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		322 447	274 889		





BORETTLAGET TORSHOV KV I ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

		BALANSE	
		Note	
		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 476 745	1 476 745
Andre varige driftsmidler	14	30 878	36 163
SUM ANLEGGSMIDLER		1 507 623	1 512 908
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 777	20 572
Forskuddsbetalte kostnader		54 123	87 574
Andre kortsiktige fordringer	15	20 160	26 880
Driftskonto OBOS-banken		235 818	158 693
Sparekonto OBOS-banken		427 591	607 129
Innestående i andre banker		2 117	2 117
SUM OMLØPSMIDLER		756 585	902 965
SUM EIENDELER		2 264 209	2 415 873
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 200 + 47 * 300		16 700	16 700
Udekket tap	16	-10 292 970	-10 615 417
SUM EGENKAPITAL		-10 276 270	-10 598 717
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 324 529	12 610 116
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 324 529	12 610 116
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 858	51 164
Leverandørgjeld		139 092	268 487
Påløpte renter		0	58 531
Påløpte avdrag		0	26 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		215 950	404 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 264 209	2 415 873
Pantstillelse	18	16 380 000	16 380 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jon Olav Kringeland

Marthin Wessel Kleppan

Thora Lou

Benjamin Sagenes-Reksten



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 210 892
A-konto lånekostnad	856 596
Tillegg for utbygg	255 876
Bredbånd 1000	179 280
Eiendomsskatt	35 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 538 360

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	38 310
Opprydding kundereskonto	70
Nøkler	500
Oslo kommune	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	40 380

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 10 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 574
SUM KONSULENTHONORAR	-4 574

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-192 101
Drift/vedlikehold VVS	-52 827
Drift/vedlikehold elektro	-14 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 093
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 609
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-361 687

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 734
Vann- og avløpsavgift	-423 146
Feieavgift	-15 504
Renovasjonsavgift	-265 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-740 307

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 146
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Datautstyr	-1 106
Annet driftsmateriale	-63
Lyspærer og sikringer	-2 764
Vaktmestertjenester	-162 431
Vakthold	-14 660
Renhold ved firmaer	-83 831
Snørydding	-15 892
Andre fremmede tjenester	-19 712
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-11 590
Porto	-150
Banktgebyr	-3 222
Velferdskostnader	-18 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 271



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

Renter bank	19 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 233
SUM FINANSINNTEKTER	21 045

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-700 984
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-701 013

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1919	1 476 745
SUM BYGNINGER	1 476 745

Gnr.225/bnr.16 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2016	78 875
Avskrevet tidligere	-42 712
Avskrevet i år	-5 285
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	30 878

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-5 285****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

5 års abonnement på AirWallet, kostnadsføres over 5 år. Dette er år 3 av 5.	20 160
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 160



**NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021

-13 462 000

Nedbetalt tidligere

851 884

Nedbetalt i år

285 587

-12 324 529

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-12 324 529

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 12 324 529

Påløpte avdrag 0

TOTALT 12 324 529

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 476 745

TOTALT 1 476 745





7285 Borettslaget Torshov Kv I

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: ...Jon Olav Kringeland (2 nye år)..... Adresse...Bentsebrugata 4, 0476.....
E-postadresse...jonolavkringeland@gmail.com...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: ...Benjamin Sagenes-Reksten..... Adresse...Sandakerveien 29D, 0473...
E-postadresse...benjaminrholme@gmail.com...

Navn: (Thora Lou) –
Går ut av styret etter 1 år Adresse.....Bentsebrugata 6, 0476.....
E-postadresse...thora.haavik@aff.no.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ...Marthin Wessel Kleppan...(2 nye år).. Adresse...Bentsebrugata 2, 0476.....
E-postadresse...m.kleppan@gmail.com...

Navn: ...Kathrine Ovesen (1 år)
(erstatte Thora Lou) Adresse...Bentsebrugata 2, 0476..
E-postadresse...ankaove@gmail.com...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ...Selma Stormyren Larsen (1 nytt år).. Adresse.....Bentsebrugata 8, 0476.....
E-postadresse...selmastormyrenlarsen@gmail.com...
2. Navn: ...Sven Høgdahl..... Adresse...Sandakerveien 29 E, 0473...
E-postadresse.....
3. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ...Eskil Berge..... Adresse...Bentsebrugata 6, 0476.....
E-postadresse...eskil_e_berge@hotmail.com...

Navn: ...Kamilla Eide Ahmed..... Adresse...Bentsebrugata 6, 0476.....
E-postadresse...kamillaeahmed@hotmail.com...

Navn: Adresse.....

En eventuell tredje kandidat til valgkomiteen velges på generalforsamlingen. E-

Dato 8.04. 2025 i valgkomiteen for **Borettslaget Torshov Kv I**

Bjørnar Finstad og Lilliane Blankenburg



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 7285 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I

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.