



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
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: 23.05.2025

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947128116

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		6 914 182	6 299 491
Sum inntekter		6 914 182	6 299 491
Kostnader			
Lønnskostnad		176 855	175 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 124	10 125
Annen driftskostnad		5 836 758	6 606 337
Sum kostnader		6 023 737	6 792 176
Driftsresultat		890 445	-492 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 610	36 726
Sum finansinntekter		5 610	36 726
Annen finanskostnad		1 297 535	1 080 117
Sum finanskostnader		1 297 535	1 080 117
Netto finans		-1 291 925	-1 043 391
Resultat før skattekostnad		-401 480	-1 536 076
Årsresultat		-401 480	-1 536 076
Totalresultat		-401 480	-1 536 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-401 480	-1 536 076
Sum overføringer og disponeringer		-401 480	-1 536 076



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		5 452 017	5 452 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	24 725
Sum varige driftsmidler		5 452 018	5 476 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 452 018	5 476 742
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 936	22 502
Andre fordringer		735	
Sum fordringer		40 671	22 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		629 510	209 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		629 510	209 658
Sum omløpsmidler		670 181	232 160
SUM EIENDELER		6 122 199	5 708 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400
Sum innskutt egenkapital		38 400	38 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 885 298	16 483 818
Sum opptjent egenkapital		-16 885 298	-16 483 818
Sum egenkapital		-16 846 898	-16 445 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 723 445	21 449 071
Sum annen langsiktig gjeld		22 723 445	21 449 071
Sum langsiktig gjeld		22 723 445	21 449 071
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 189	163 196
Leverandørgjeld		155 847	491 569
Annen kortsiktig gjeld		82 616	50 484
Sum kortsiktig gjeld		245 652	705 249
Sum gjeld		22 969 097	22 154 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 122 199	5 708 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 512869

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 128 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI
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: 23.05.2025

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 947 128 116
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 914 182	6 299 491
Sum inntekter		6 914 182	6 299 491
Kostnader			
Lønnskostnad		176 855	175 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 124	10 125
Annen driftskostnad		5 836 758	6 606 337
Sum kostnader		6 023 737	6 792 176
Driftsresultat		890 445	-492 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 610	36 726
Sum finansinntekter		5 610	36 726
Annen finanskostnad		1 297 535	1 080 117
Sum finanskostnader		1 297 535	1 080 117
Netto finans		-1 291 925	-1 043 391
Resultat før skattekostnad		-401 480	-1 536 076
Årsresultat		-401 480	-1 536 076
Totalresultat		-401 480	-1 536 076
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-401 480	-1 536 076
Sum overføringer og disponeringer		-401 480	-1 536 076



Organisasjonsnr: 947 128 116
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

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		5 452 017	5 452 017
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		24 725
Sum varige driftsmidler		5 452 018	5 476 742
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 452 018	5 476 742
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 936	22 502
Andre fordringer		735	
Sum fordringer		40 671	22 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		629 510	209 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		629 510	209 658
Sum omløpsmidler		670 181	232 160
SUM EIENDELER		6 122 199	5 708 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 400	38 400



Sum innskutt egenkapital	38 400	38 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 885 298	16 483 818
Sum opptjent egenkapital	-16 885 298	-16 483 818
Sum egenkapital	-16 846 898	-16 445 418
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 723 445	21 449 071
Sum annen langsiktig gjeld	22 723 445	21 449 071
Sum langsiktig gjeld	22 723 445	21 449 071
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 189	163 196
Leverandørgjeld	155 847	491 569
Annen kortsiktig gjeld	82 616	50 484
Sum kortsiktig gjeld	245 652	705 249
Sum gjeld	22 969 097	22 154 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 122 199	5 708 902



Organisasjonsnr: 947 128 116
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1450
BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 12:00 og lukker 23. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1450>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digitalt og fysisk beboermøte 19. mai der vi diskuterer sakene til årets Generalforsamling

Vi hadde veldig godt oppmøte og aktivitet i kommentarfeltene på Ekstraordinær generalforsamling i november 2024. Hele 91 andelseiere var med, engasjerte seg og stemte. Til sammenligning var det 61 andelseiere som engasjerte seg ved ordinær Generalforsamling 2024 med fysisk beboermøte. Vår hypotese er at det er enklere for flere å delta på beboermøte når det er digitalt, fordi det passer flere livssituasjoner.

Samtidig er det mange som trives med å møtes fysisk for å diskutere sakene seg i mellom. Vi har diskutert forskjellige varianter av hybrid beboermøte. I år prøver vi oss på en ny variant: Det blir bevertning og strømming i felleslokalet av årets digitale beboermøte slik at de som ønsker kan sitte sammen, mens styret deltar digitalt.

Lenken til årets digitale beboermøte legger vi ut på Vibbo i forkant.

Dere kan starte å stemme på saker tirsdag 20. mai kl 12. Hvis noen ikke har anledning til å stemme digitalt, må disse andelseierne få skrevet ut stemmeseddelen og legge denne i lukket konvolutt i postkassen som henger på døra inn til Felleslokalet i oppgangen i Lilleborggata 5.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen



4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Opprette ny andel loft Lilleborggata 1
9. Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene
10. Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
11. Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier
12. Betaling fellesvaskeri

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI



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
Siri Wendelborg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Morten Håvik og Line Janson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 28



b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital..

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen:

Valgkomiteen hadde store utfordringer med å fylle vervet som leder fra 2025, og måtte til slutt sende spørsmålet tilbake til styret for intern behandling.

Valgkomiteens innstilling til verv som leder og styremedlemmer ved årets valg bygger derved på resultatet av dette arbeidet, som vi støtter og verdsetter.

Vi tar utgangspunkt i at det ikke er regler som forhindrer at to medlemmer av styret det neste året vil være fra samme husstand, noe vi ikke har oversikt over. Mulig det i tilfelle kan telle positivt at de eier to (sammenslåtte) leiligheter, og slik sett hver sin andel.

Vi har i tillegg, på bakgrunn av siste års erfaringer, innstilt til sammen fire vararepresentanter, selv om årsmøtet for noen år tilbake vedtok å redusere antall vararepresentanter fra fem til tre.

Det gjøres også endringer i valgkomiteen.

Ny valgkomite vil bestå av :

Bjørn O. Bjørnsen, AG 22

Marianne Nesheim, LG 3

Kristin Green, ÅG 19B

Innstilling

Rekruttering til styrearbeid, spesifikt styreledervervet, var i år svært vanskelig. Vi har også vurdert å sette ut dette vervet til en ekstern, men vi mener dette ikke er til det beste for laget. Å hyre inn en ekstern styreleder koster, samtidig som at en ekstern styreleder ikke vil utføre mange av de oppgavene som kommer, men kun delegere det videre til øvrige styremedlemmer.

Årsaken til at ingen ønsker styreledervervet handler om arbeidsmengde og tilgjengelig tid til å utføre oppgavene. Økt styrehonorar og forslaget om flere grupper (Sak "Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver") handler om nettopp dette.

Avtroppende styreleders bemerkning:

Nå utgjør styret i hovedsak beboere i AG16 og oppigården EN 12/14. Det kan være uheldig for perspektivene til andelseiere som bor midt i gården og som kjenner på utfordringer styret ikke selv ser.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eric Iversen
AG16

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rebekka Midgaard
EN12
- Siri Wendelborg
EN14

Valg av 1 varamedlem (fastmøtende) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (fastmøtende):

- Håvard Engen Hallan
EN14

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Hedemann
ÅG17
- Kim Tallarås
LG3
- Torkil Dyb Remøy
AG22

Valg av 3 medlem valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Bjørn O. Bjørnsen
- Kristin Green
- Marianne Nesheim

Sak 6

Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styrearbeid i gården har vært svært arbeidsbelastende helt siden skaden i portalen oppsto. Først skadebegrensning og -reperasjon, så vedlikeholdsplan, nå finansieringsmodeller, snart takprosjekt og oppfølging av plan for soil- og vannrør. I tillegg til alt annet man ikke kan forutse, men må håndtere fortløpende. Gitt at vi har noen store og krevende oppgaver og prosesser foran oss, er vi nødt til å fordele arbeidsmengden i gården bedre.

Vi har en egen driftsgruppe for felleslokalet. Vi har en egen hagegruppe. Nytt av året er at vi har en areal- og arkitektgruppe med fagkompetanse som hjelper styret. Vi har fått på plass en tak- og vedlikeholdsgruppe som hjelper til med HMS-tilsyn og som noterer stort og smått som skal fikses.

Vi ønsker oss flere arbeidsgrupper som hjelper til med konkrete oppgaver. Hver av disse kan være tilgjengelige grupper for alle. Felleslokalet kan benyttes gratis så lenge det er åpent for alle beboere.

Det vi trenger er:

- **Fest- og sosialkomite:** Sommerfest, julegrantenning, Halloween, 17.mai-feiring (?), filmkveld for små/store, høstmiddag og alt annet dere måtte ønske å sette i gang

- **Frivillighetsgruppe:** Flaggheising, innkjøp dugnad, vaske/male utemøbler, sette opp juletre, ta imot..., være protokollvitne mm Kort sagt: alt innen "Er det noen som har anledning til å...?"

- **Småprosjekter:** Ad-hoc prosjektledelse/-koordinering. Noen tenkte eksempler kan være markiseutskifting, utbedring lekeplassen

Styrets innstilling

Vi tenker det er lettere å få aktivisert flere dersom det er enkle, konkrete oppgaver folk kan hjelpe til med. Veldig mye av dette handler bare om koordinering, og styret sitter på godt utprøvde rutiner og oppskrifter på hvordan vi gjør ting. Mange av disse oppgavene er nettopp det som gjør gården vår til et av Torshovs mest populære borettslag! Kanskje noen slike grupper også kan involvere flere og bidra til å få opp rekrutteringen til styret?

Forslag til vedtak

Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180000.

Styrets innstilling

I fjor ble ikke styrehonoraret justert, til tross for at styret har håndtert en rekke krevende saker som har krevet mye tid og innsats. Samtidig har pris- og lønnsstigningen gjort at godtgjørelsen for styrearbeidet reelt sett har blitt mindre verdt.

Det har vært svært utfordrende å få noen til å påta seg ansvaret som styreleder. Selv om styrearbeid er et tillitsverv der økonomi ikke bør være eneste motivasjon, er det ingen tvil om at styret – særlig styreleder – legger ned mange timers arbeid til en svært lav timelønn.



Vi foreslår at honoraret til styret, og spesielt til styreleder, økes. Bare lønnsveksten i perioden tilsier en justering på rundt 10%, og i tillegg kommer den økte arbeidsmengden.

Ved å øke det samlede styrehonoraret til 180000 kroner – som ifølge OBOS fortsatt ligger godt under gjennomsnittet for borettslag av vår størrelse – vil styret ha mulighet til å sette en godtgjørelse for styreleder som forhåpentligvis kan gjøre det mer attraktivt å påta seg vervet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

Sak 8

Opprette ny andel loft Lilleborggata 1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Loftet i Lilleborggata 1 er ikke bygget ut. Andelseier i 3. etasje ønsker ikke å bygge ut selv, så styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget oppretter en ny andel på dette loftet.

Styret har innhentet vurdering fra en megler som anslår at borettslaget kan tjene 4,5-5 millioner minus kostnader til arkitekt for å tegne denne andelen og innhente nødvendige tillatelser. Kjøper vil være ansvarlig for selve gjennomføringen i henhold til våre planer.

Den nye andelen vil omfattes av forkjøpsretten for nåværende andelseiere.

Styrets innstilling

Borettslaget tjener mer på å selge loftet med nødvendige tillatelser på plass, enn å kun selge det som råloft. I tillegg innebærer det at vi kan tegne opp den løsningen som vi mener er best for laget og for berørte naboer i Lilleborggata 1. Dette forslaget innebærer at vi først må påta oss utgifter med arkitekt i forkant.

Forslag til vedtak

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

Sak 9

Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I arbeidet med fordelingsnøkkelen har vi avdekket at datagrunnlaget vårt er for dårlig. Det er tidvis store forskjeller i tallene andelseiere selv rapporterer på størrelsene, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte.

En årsak til dårlig datagrunnlag er at når borettslaget har solgt ut kjeller- og loftareal, så har det ikke vært et autoritativt sted å innrapportere denne dataen. På et eller annet tidspunkt har størrelser blitt hentet ut



av eiendomsregisteret, men så har denne oversikten senere har blitt loggført i regneark. Merk: Avvikene reflekteres ikke nødvendigvis i husleier.

En annen årsak til avvik er at standarden for oppmåling ble endret i 2024. Noen opererer med tall de fikk oppgjitt for mange tiår siden, mens andre har andeler som er solgt i senere tid.

Selvrapporteringen fra andelseiere tilsier 10200 kvm totalt boareal. Skatteetaten opererer med tallene 9825 kvm. Tallene i styrets oversikt er 9152 kvm.

Styrets innstilling

Vi bør nullstille alle størrelser etter ny standard for oppmåling. Uten et godt datagrunnlag å basere oss på, vil det være vanskelig å komme videre i arbeidet med fordelingsnøkkel eller fremtidig fordeling av fellesgjeld når takprosjektet starter i 2028.

Vi har en del andeler som er solgt de siste 1-2 årene. Disse er målt opp etter ny standard. Styret mener det er hensiktsmessig at siste oppmålte tall benyttes på andeler over/under de som er målt opp etter 01.01.2024 som vi vet er identiske. Der det er tvilstilfeller, må andelene måles opp på nytt.

Forslag til vedtak

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

Sak 10

Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Borettslaget trenger en langtidsplan for hva vi skal gjøre med soil- og vannrør i gården. Alternativene våre er:

0-alternativet:

Fortsette som før og ta stilling til det senere når det blir mer akutt. De fleste vannlekkasjer på soilrør de siste årene har ofte vært forårsaket av dårlig håndverk fra 70- og 80-tallet. Ansvaret for å utbedre slike skader tilfaller andelseiere som overtar en andel. Styret har i tillegg hypotesen at kombinasjonen malt soilrør + senere innkassing av soil = rustet rør.

1 - Full oppgradering alle bad, toalettrom og utskifting av soil på kjøkken:

Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Vi har totalt 154 bad og 86 toalettrom i gården. I tillegg er det en god del andeler som har kjøkkenet på egen soil. Disse har vi enda ikke full oversikt over. Fordelen med dette alternativet er at vi får nullstilt alle fellesinstallasjoner når det gjelder vann og avløp og kan tilrettelegge for rør-i-rør. Dersom vi estimerer at dette vil koste 350.000 per bad og 50.000 per toalettrom, vil dette alternativet koste 58,2 millioner kroner. Kjøkken med egen soil kommer i tillegg.

2 - Strømpeføring av alle soilrør

Vi gjør det som et stort, samlet prosjekt. Dette alternativet koster ca 70.000 per bad/toalett med egen soil. Fordelen med dette alternativet er at det vil forlenge forventet levetid på soilrørene våre med +/- 50 år. Dette alternativet har et estimat på ca 17 millioner kroner.



3 - Gradvis utskifting av soil

Vi vedtektsfester at alle skal skifte egen del av soil når de oppgraderer eget bad/toalettrom/kjøkken. Fordelen med dette alternativet er at utskifting av egen del er delvis etablert praksis allerede i dag. Ved å få det vedtektsfestet blir det heretter obligatorisk. Ulempen er at dette vil kreve koordinering og strengere krav om rapportering til styret.

Plan for vannrør

Når det gjelder alternativ 2 og 3 så kan vi i begge disse tilfellene også vedtektsfeste at andelseiere skal tilrettelegge for at ny infrastruktur for vannrør vil komme inn via trapperom. Dette er en løsning som blir stadig vanligere å se på f.eks Grunerløkka, og styret har fått kvalitetssjekket forslaget med Multiconsult.

De aller fleste andelene har bad og/eller toalettrom som ligger i umiddelbar nærhet til trapperommet. Dersom alle er kjent med at nye vannrør vil bli etablert i trapperommet, kan vi også vedtektsfeste at alle må ta hensyn til dette når de oppgraderer bad/toalettrom/kjøkken.

Styrets innstilling

Gitt at vi allerede har vedtatt et takprosjekt i 2028, er Alternativ 1 (full oppgradering) et svært kostbart alternativ som vil ha stor betydning for fremtidige husleier. Alternativ 2 (strømpeføring) er mindre kostbart, og er uansett et alternativ vi kan benytte oss av ved akutte tilfeller dersom et eller flere soilrør går i stykker. Alternativ 0 utsetter problemstillingen til senere.

Ved Alternativ 3 vil vi måtte vedtektsfeste regler for kostnadsfordelingen. En del andeler har også separate soilrør på kjøkken, mens andre har koblet avløp på kjøkken til soil på toalettrom. Enn så lenge er vi ikke kjent med utfordringer med soil på kjøkken.

Hvis andelseiere mener at alternativene 0, 1 eller 2 er det vi skal se nærmere på, stemmer dere MOT forslaget. Hvis dere mener at vi skal gå for alternativ 3, stemmer dere FOR. Dernest stemmer dere for hvilken retning vi skal utarbeide nye vedtekter. Selve vedtektsendringen vil vi måtte stemme for senere. Her etterspør vi veivalg.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
- Mot Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.
2. Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.



Sak 11

Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Forslag fremmet av:

Marianne Nesheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dessverre har tujaer (grønne vekster) vokst litt ute av kontroll. De bør fjernes for å hindre dyre fuktskader på fasader eller reir- bygging for fugler (forstyrrende for naboer). Noen vinduer/ markiser er delvis i konflikt.

Styrets innstilling

For noen år tilbake fjernet vi en stor tuja mellom Åsengata 17 b og 21 b nettopp fordi den påførte stor skade på muren bak. Styret er engstelig for at dette også kan være tilfelle for flere av de større vekstene som vokser tett på bygningsmassen vår. I 2023-24 hyret vi inn et firma til å utbedre denne + flere mindre skader på fasade. Dette beløp seg til 380.000.

Styret anerkjenner at det er fint med eviggrønne vekster, men støtter forslaget om å fjerne disse og heller få plantet ut noe med større avstand til bygningen.

Forslag til vedtak

Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes (med litt avstand til vegg?)

Sak 12

Betaling fellesvaskeri

Forslag fremmet av:

Jorun Merete Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med gårdens økonomiske utfordringer, dyr strøm/dyrtid vil jeg foreslå betalingsordning i fellesvaskeriene. En ordning hvor den som vasker/tørker bidrar til å dekke utgiftene knyttet til dette. Jeg tenker det vil være en mer rettferdig ordning, enn dagens, hvor dette dekkes gjennom fellesutgiftene og pålegges alle beboere, uavhengig av hvor mye man bruker fellesvaskeri. Nå som booking skal gjøres gjennom Vibbo, finnes kanskje en betalingsordning gjennom dette systemet?

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret har diskutert dette og tenker at 10 kr/timen er et fornuftig utgangspunkt. Styret vet at dette beløpet ikke dekker de reelle kostnadene for å drifte fellesvaskeriene, men fordi datagrunnlaget vårt er så dårlig, er det en start.



Den bookingen vi har på Vibbo er gratis, men den er ikke mulig å stille inn på halvtimer. I praksis betyr dette at når beboere skal booke fellesvaskeri og trenger 1,5 time, så må dere booke to timer = 20 kr. Når dere booker 3 timer = 30 kr.

Samtidig ønsker styret å gjøre alle beboere oppmerksomme på at det er fire beboere som ukentlig rydder i fellesvaskeriene og tømmer lofiltrene. Dette er andelseieres eget ansvar, men fordi mange glemmer å rydde etter seg, mener styret at disse fire skal få lov til å benytte seg av fellesvaskeriene uten å betale.

Forslag til vedtak

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.



Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret har hatt 11 protokollerte møter i styreperioden, og avholdt en ekstraordinær generalforsamling. På sistnevnte vedtok andelseiere å planlegge for et takprosjekt for 2028. Samtidig har vi gamle soil- og vannrør og må enes om en plan for disse.

Veldig mye av arbeidet til styret i innværende periode har dreid seg om fordelingsnøkkel og finansieringsmodeller for videre drift.

Finansieringsmodeller for videre drift

Vi har store forskjeller i husleier som blir innbetalt i borettslaget vårt. Styret jobber fremdeles med å nøste i dette fordi det er nokså komplisert. Dette arbeidet vil fortsette i neste styreperiode.

Det som er åpenbart er at datagrunnlaget vårt er for dårlig. I spørreundersøkelsen vi sendte ut rett før jul, rapporterte andelseiere inn det dere visste om størrelser på egen andel. Det er store forskjeller i størrelsene dere oppgir, tallene Skatteetaten opererer med og tallene styret sitter med. Her er tallene til styret de vi antar er minst korrekte. Detaljene finner dere i sak til årets Generalforsamling.

Salg av fellesarealer

Borettslaget er velsignet med flere beboere som er arkitekter (landskap og bygg) eller som har arealoppmåling som spesialfelt. Denne gruppen har brukt av sin fritid til å bistå styret med verdifull kompetanse, både når det gjelder diskusjonen om datagrunnlag vårt, men også å begynne å se stort på hele bygningsmassen.

Diskusjonen om mulighetene for videre salg av fellesareal på kjeller og loft pågår. Råloftet i Lilleborggata 1 er den mest åpenbare kandidaten og er en egen sak på årets Generalforsamling.

Vi kommer også til å fortsette å se på mulighetsrommene for fortetning. Et av flere diskusjonspunkter i den sammenheng har dreid seg om ulikheter når det gjelder boder. Vi har vedtektsfestet hvor stor bodene minimum skal være, men her er det også mulighetsrom for å se på hvilke andre funksjoner borettslaget trenger, eks betalt sykkelparkering eller utleie av ekstraboder (mini-lager). Alle slike tiltak vil bidra til en mer korrekt fordeling av fellesgoder.

Gruppen har også startet å se på ny løsning for felleslokalene i Lilleborggata 5. Vi vil vise frem en skisse på årets beboermøte.

Borettslagets økonomi

I år også viser regnskapet et negativt resultat, det er egentlig lavere enn året før, underskuddet på ca kr 400 000,- ble dekket med et låneopptak. Prognoser for 2025 viser et overskudd på 1 000 000,- slik at styret har tatt de riktige grep.

Men så har vi et nytt akutt prosjekt: rustene vannrør og skadde avløpsrør i Agathe Grøndahls gate og Erika Nissens gate. Disse må utbedres sommer og høst 2025. Her har styret vedtatt at dette lånefinansieres i første omgang, med mulighet for innfrielse hvis prognosene holder for overskudd.

Når uforutsette skader ikke inntreffer, har vi generelt sett i underkant av en million i året å bruke på vedlikehold og ønskede oppgraderinger. Det er viktig å vite at "i underkant av en million" er stadig mindre år for år, ettersom kommunale utgifter har økt kraftig de siste årene.

Vi vil informere om status på erstatningssaken for portalen på årets beboermøte.

Vann inn og ut av gården



Vinter 2025 ble det avdekket store rustskader på vanninntak i flere kjellere, bla i Agatha Grøndals gate. Styret har kontaktet rørlegger- og gravefirma som starter på utskiftingen av disse og som skal skifte vannrør ut fra oppgangene i AG gate.

Forberedelsene tar tid da dette må godkjennes av både Vann- og avløpsetaten (VAV) og Plan og bygningsetaten (PBE). Pr 9 mai har VAV godkjent dette, og nå venter vi på PBE. Vi har samtidig fått filmet avløpsrørene ut til gaten i flere oppganger og derfor har styret prioritert AG der det var mest skader. Siden gaten må graves opp, er det fornuftig å ta hele AG med en gang. Videre planlegges det å skifte ut vann inn og ut fra Erika Nissens gate sent 2025 eller start 2026, deretter Lilleborggata.

Fellesvaskeriene

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at fellesvaskeriene skulle få utvidede åpningstider. Dette iverksettes nå i en prøveperiode på 6 måneder. Som avbøtende tiltak for økt trafikk i berørte oppganger, har vi bestilt nye kjellerdører som lukker seg saktere og som ikke skal smelle. Det er svært viktig at ingen benytter seg av objekter (eks brostein) for å holde disse dørene oppe. Det vil ødelegge de nye dørpumpene. Vi kan heller montere en løsning med tau som holder dørene åpne.

Salg av andeler og forkjøpsrett

Melding om forhåndsavklaring av forkjøpsrett er publisert 19 ganger på Vibbo i inneværende styreperiode. Ingen beboere benyttet seg av forkjøpsretten. Styreleder delegerte ansvaret knyttet til forhåndsavklaring og godkjenning av kjøper til styremedlem, som formelt forholder seg til OBOS, ikke den enkelte megler, ved forhåndsavklaring, forkjøpsrett og godkjenning av kjøper. Per dags dato fungerer dette greit.

Styret ber likevel innstendig alle som skal selge en andel om å selv bistå egen megler med informasjon. Styret har ikke tilleggsinformasjon som vi kan eller vil dele med meglere som ikke andelseiere har tilgang på selv. Når badet ditt er pusset opp, bør det være informasjon om hos PBE. Om vi vedtar husleieøkning, gir vi andelseiere beskjed om dette så snart det er vedtatt.

Vi har egne temaer som ligger på "åpen side" på Vibbo spesielt med tanke på meglere. Adressen er <https://vibbo.no/torshov-kvxvi/om>. Det er her dere også finner vedtekter og protokoller fra tidligere årsmøter.

Mangler det informasjon, vil styret gjerne høre om det, men da fra andelseiere direkte. Styret skal ikke under noen omstendigheter ringes opp av meglere "for noen kjappe avklaringer". Da er vi på egen jobb.

Brannsikring og HMS

Styret jobber systematisk med både brannsikring og HMS. Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Firesafe gjennomfører årlig kontroll av varslingssystemet vårt og vi får gjennomført årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområdene, og sjekker slukkere i andelene hvert 5. år. Husk på at brannslukningsapparater tilhører borettslaget og ikke den enkelte andel.

Det har blitt opprettet en tak- og vedlikeholdsgruppe som per nå har 3 medlemmer. Gruppen har gått runder i fellesareal i kjeller og på loft for å dokumentere og følge opp tilstanden på tak, rør, elektrisk anlegg, brannvarslingsutstyr og tilstanden generelt. Dette arbeidet skal avlaste styret og kan bli brukt for å avdekke problemer og som dokumentasjon inn mot dugnader og fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Ellers ber vi beboere om å følge styrets oppfordring om ikke å plassere brennbare gjenstander i fellesareal og gjenstander overhodet i rømningsveier. Styret har hatt spesielt fokus på tømning av fellesarealer de siste dugnadene, og vil fortsette med dette på kommende dugnader også. Styret har mandat til å fjerne gjenstander i fellesareal.

Vaktmesterordning, snømåking og vask

Styret har inngått ny avtale med Oslo og Viken Eiendomsservice.



Vår nye vaktmester Benny har vært ett funn. Han er en meget god erstatning for tidligere vaktmester. Vi var fornøyd med vår tidligere faste vaktmester også, men som firma er Oslo og Viken Eiendomsservice motsatsen til Vaktmester Andersen og viser oss hvordan gode vaktmestertjenester kan leveres.

Etter hva styret har forstått fungere trappevask i oppgangene godt. Enkelte forteller at det er mye renere og ryddigere når vi selv tar oss av dette.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2024/2025 hadde godt oppmøte. Vi har nøyaktig oversikt over hvem som stiller og tenker å premiere beste oppgang på sommerfesten.

Dugnader er viktige for å holde gårdens felleskostnader nede. Alle eiere er i utgangspunktet pliktige til å delta, men her tas det selvsagt hensyn til alder og helse. Det vil fortsatt legges vekt på å gjøre dugnaden til et hyggelig arrangement. Her er det stor takhøyde og anledning til å melde seg på og bistå med både planlegging og gjennomføring selv om man ikke sitter i styret.

Sommerfest og andre fester

Fjorårets sommerfest var på ny en suksess, og særlig hyggelig var det at mange nye beboer også deltok. Stor takk til alle som bidro til festen, det er virkelig et godt dugnadsarbeid.

Det ble også arrangert Halloweenfest og høstmiddag på kvartalsbeboeres initiativ. Første søndag i advent var det tenning av juletre med gløgg og pepperkaker og nydelig sang.

Styret ber beboere om å ta enda mer ansvar for sosiale arrangementer, og dette er en egen sak på årets Generalforsamling.

Avfallshåndtering

Vi har avbestilt en søppelcontainer (besparelse ca 50.000/året) og erstattet denne med ekstra papppcontainer (gratis).

Fortsatt settes det stadig igjen større gjenstander, møbler og lignende i søppelområdet. Dette skal ikke settes her, men transporteres bort til avfalls-/gjenbruksstasjon av eier. Eventuelt kan dette oppbevares på egnet sted og legges i container ved dugnader høst og vår.

Beboere har et ansvar for at avfallshåndteringen fungerer.

- Unngå overfylling. Legg i neste kasse hvis det er fullt.
- Kun avfall i poser med dobbel knute kan kastes. Følg regler for kildesortering.
- Papir og kartong i egne kasser. Pappesker må demonteres til flate / brettes
- All bruk av større søppelsekker (iSekk) SKAL først meldes til styret. Vi har utfordringer med at sekker «uten eier» blir stående i lengre tid på eiendommen.

Årsmelding for felleslokalet 2024

Felleslokalet er et populært tilbud. Tallene fra i fjor viser en betydelig økning i aktivitet og inntekter sammenlignet med året før. I 2024 var inntektene på 51 200 kr. Det var 74 overnattinger og 417,5 timer med arrangementer. Typen arrangementer folk har oppgitt inkluderer kor, sommerfest, bruktmarked, møter, bursdager, bryllup, halloweenfeiring, dåp, julebord, fellesmiddag og yoga. Den mest populære måneden var mai, med 34 arrangementer og overnattinger, og september fulgte etter med 27. Reservasjoner ble gjort av 52



unike personer. I 2023 var det til sammenligning 268 arrangementer, 70 overnattinger og 42 300 kr i inntekt. Dette viser at både aktiviteten og inntektene har økt betydelig i felleslokalet fra 2023 til 2024.

Musikkrommet ble pusset opp sommeren 2024 etter en vannskade i kjelleren, hvor rommet også ble ytterligere lyd- og akustikkdempet. I løpet av høsten 2024 har rommet vært brukt av 5 ulike beboere, og en av ungdommene i gården har begynt å øve med band to dager i uken. Verkstedet har vært brukt av flere beboere, og det har blitt gitt uttrykk for at rommet er til stor hjelp og nytte. Bryggerrommet har ikke vært i bruk i 2024 da det ble oppdaget fukt og muggproblemer, gulvet er renset ned til betong og det er beregnet at bryggeriet kommer i drift igjen høsten 2025. Ta kontakt med Bryggelauget hvis du har interesse for å brygge ditt eget øl.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI.

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)



BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

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.		-473 089	1 803 065
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-401 480	-1 536 076
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 124	10 125
Fradrag nytt inventar	15		-14 600
Tilbakeføring inventar	15	14 600	
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 000 000	244 358
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-725 626	-979 961
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		897 618	-2 276 154
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		424 529	-473 089

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	670 181	232 160
Kortsiktig gjeld	-245 652	-705 249
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	424 529	-473 089





BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 753 290	6 207 901	6 722 000	6 722 000
Andre anlegg	10	76 450	31 075	30 000	30 000
Andre inntekter	3	84 442	60 515	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 914 182	6 299 491	6 802 000	6 802 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 855	-21 714	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-155 000	-154 000	-154 000	-154 000
Avskrivninger	15	-10 124	-10 125	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 476	-16 519	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-248 335	-236 165	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-39 036	-23 970	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 220 511	-2 443 235	-1 025 000	-1 609 000
Forsikringer		-796 298	-568 787	-626 000	-751 000
Festeavgift		-298 230	-298 230	-298 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-1 888 430	-1 685 572	-1 706 000	-1 693 000
Energi/fyring		-191 144	-251 929	-250 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 980	-299 452	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	11	-850 318	-782 479	-794 500	-605 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 023 737	-6 792 176	-5 471 500	-5 933 000
DRIFTSRESULTAT		890 445	-492 685	1 330 500	869 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 610	36 726	0	0
Finanskostnader	13	-1 297 535	-1 080 117	-1 205 000	-1 181 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 291 925	-1 043 391	-1 205 000	-1 181 000
ÅRSRESULTAT		-401 480	-1 536 076	125 500	-312 000
Overføringer:					
Udekket tap		-401 480	-1 536 076		





BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI ORG.NR. 947 128 116, KUNDENR. 1450

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 452 017	5 452 017
Andre varige driftsmidler	15	1	24 725
SUM ANLEGGSMIDLER		5 452 018	5 476 742
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 936	22 502
Andre kortsiktige fordringer	16	735	0
Driftskonto OBOS-banken		629 489	178 938
Sparekonto OBOS-banken		20	30 720
SUM OMLØPSMIDLER		670 180	232 160
SUM EIENDELER		6 122 199	5 708 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		38 400	38 400
Udekket tap	17	-16 885 298	-16 483 818
SUM EGENKAPITAL		-16 846 898	-16 445 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 723 445	21 449 071
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 723 445	21 449 071
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 616	50 484
Leverandørgjeld		155 847	491 569
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		7 189	107 446
Påløpte avdrag		0	55 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 652	705 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 122 199	5 708 902
Pantstillelse		26 550 000	24 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kv XVI

Siri Wendelborg

Rebekka Midgaard

Anne L. Kumano-Ensbj

Marit Moi

Carl-Otto Samuelsen



**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 994 260
TV/Internett	286 200
Eiendomsskatt	185 020
Forretningslokale	164 160
Leie	98 210
Frysebokser	25 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 753 290

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	25 540
Nettinnbetalinger	53 052
Utleie	5 850
SUM ANDRE INNETEKTER	84 442

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 855
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 855

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 155 000.

Dette inkluderer honorar for sangoppdrag til styremedlem på kr. 1 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 821, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 011
Mycoteam AS	-3 300
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-39 036

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rolf Holm AS	-131 717
Drogseth Bygg	-550 000
Refusjon husleie	-47 461
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-729 178
Drift/vedlikehold bygninger	-167 145
Drift/vedlikehold VVS	-107 809
Drift/vedlikehold elektro	-17 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 892
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 408
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-10 785
Reparasjon og vedlikehold annet	-2 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 220 511

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-185 245
Vann- og avløpsavgift	-1 121 434
Feieavgift	-31 280
Renovasjonsavgift	-550 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 888 430

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	76 450
SUM ANDRE ANLEGG	76 450



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 990
Annet driftsmateriale	-59 587
Lyspærer og sikringer	-4 943
Vaktmestertjenester	-440 527
Renhold ved firmaer	-249 892
Andre fremmede tjenester	-30 199
Kontor- og datarekvisita	-520
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 821
Andre kontorkostnader	-4 082
Bank- og kortgebyr	-4 691
Velferdskostnader	-20 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-850 318

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 553
SUM FINANSINTEKTER	5 610

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 249 893
Renter på leverandørgjeld	-324
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-45 318
SUM FINANSKOSTNADER	-1 297 535

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	5 452 017
SUM BYGNINGER	5 452 017

Gnr.224/bnr.8 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.

Borettslaget eier en leilighet og et næringslokale som leies ut.

OVERSIKT OVER LEILIGHETSTYPER

29 stk. 1 - roms leiligheter med pålydende andel	kr. 200,00
106 stk. 2 - roms leiligheter med pålydende andel	kr. 300,00
2 stk. 3 - roms leiligheter med pålydende andel	kr. 400,00



**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler			
Tilgang 2022	30 375		
Avskrevet tidligere	-20 250		
Avskrevet i år	-10 124		
			1
Innredning fra 1. etasje			
Tilgang 2023	14 600		
Tilbakeført i 2024	-14 600		
			0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 124	

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt purregebyr			735
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			735

NOTE: 17**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.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 21 år.			
Opprinnelig 2020	-24 527 347		
Nedbetalt tidligere	3 078 276		
Nedbetalt i år	712 088		
			-20 736 983
Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2024	-2 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	13 538		
			-1 986 462
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-22 723 445





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 1450 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV XVI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Siri Wendelborg</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Morten Håvik og Line Janson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Eric Iversen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Rebekka Midgaard
 Siri Wendelborg

Varamedlem (Fastmøtende) (kun 1 skal velges)

- Håvard Engen Hallan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Berit Hedemann
 Kim Tallarås
 Torkil Dyb Remøy

Medlem valgkomiteen (kun 3 skal velges)

- Bjørn O. Bjørnsen
 Kristin Green
 Marianne Nesheim

Sak 6 Bistå styret med enkle, konkrete oppgaver

Vi oppretter flere grupper på Vibbo for å gjøre slik koordinering lettere. Jeg blir med i en gruppe!

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 180000 kr.

- For
 Mot

**Sak 8 Opprette ny andel loft Lilleborggata 1**

Borettslaget oppretter en ny andel på loftet i Lilleborggata 1.

- For
 Mot

Sak 9 Arbeid med fordelingsnøkkel - Finne korrekte størrelser på andelene

Jeg støtter arbeidet med å finne korrekte størrelser på andelene

- For
 Mot

Sak 10 Vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel
 Mot vedtektsfeste utskifting av soilrør i egen andel

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger andelseiere å ta hele kostnaden.
 Styret utarbeider nye vedtekter som pålegger borettslaget å ta hele eller deler av kostnaden.

Sak 11 Fjerne grønne tujaer ved inngang s partier

Tujaer fjernes og lavere busker kan plantes (med litt avstand til vegg?)

- For
 Mot

Sak 12 Betaling fellesvaskeri

Styret finner en betalingsordning for bruk av fellesvaskeriene.

- For
 Mot



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.